



16ème législature

Question N° : 4661	De M. Lionel Causse (Renaissance - Landes)		Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique	
Rubrique >banques et établissements financiers	Tête d'analyse >Augmentation des taux d'intérêt lors de l'instruction d'un dossier	Analyse > Augmentation des taux d'intérêt lors de l'instruction d'un dossier.	
Question publiée au JO le : 17/01/2023 Réponse publiée au JO le : 16/05/2023 page : 4437			

Texte de la question

M. Lionel Causse appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les pratiques de certains établissements bancaires qui augmentent le taux d'intérêt d'un prêt durant l'instruction d'un dossier. En 2022, la BCE a relevé ses taux directeurs à quatre reprises, entraînant une forte augmentation des taux immobiliers qui ont doublés en un an. Si ces augmentations sont compréhensibles au regard de la situation économique, les hausses de taux qui interviennent durant l'instruction d'un dossier par un organisme bancaire ne sont pas acceptables. En effet, selon le crédit demandé, une agence bancaire peut se référer à son siège social pour l'analyse d'un dossier et la décision d'octroi, procédure qui engendre inévitablement un allongement de la durée d'instruction du dossier. Ainsi, des ménages souhaitant contracter un prêt au début de l'année 2022 et pour qui les pièces justificatives avaient été validées ont par la suite été recontactés par leur établissement bancaire pour leur faire part d'une augmentation du taux du crédit immobilier demandé. Ces situations, notamment expliquées par la lenteur du traitement de certains dossiers, ne relèvent nullement de la responsabilité des futurs emprunteurs et les empêche par ailleurs de faire appel à la concurrence. Aussi, pour pallier cette injustice qui annihile toute concurrence entre établissements, il lui demande quelles mesures peuvent être décidées afin de bloquer le taux d'un prêt proposé par une banque pendant toute la durée d'instruction d'un dossier.

Texte de la réponse

Dans le contexte actuel de remontée des taux, le Gouvernement est très attentif aux conditions d'accès au crédit immobilier. En partie issues de la transposition de la directive 2014/17/UE sur les contrats de crédits aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, les dispositions de la section V du chapitre III du titre Ier du livre III du Code de la consommation encadrent le contenu et la forme de l'offre de prêt immobilier. Elles prévoient notamment une obligation de maintien des conditions d'octroi d'un prêt immobilier. L'envoi de cette offre au futur emprunteur oblige le prêteur à maintenir les conditions que cette offre indique - notamment le taux annuel effectif global qui correspond au taux d'intérêt fixé par la banque ou l'établissement de crédit, qui ne peut être supérieur au « taux d'usure » - pendant une durée minimale de trente jours à compter de la réception de l'offre de prêt par le futur emprunteur (article L. 313-34 du Code de la consommation). Toutefois, tant que le prêteur n'a pas finalisé l'instruction du dossier, qui peut parfois nécessiter un certain délai en fonction de la situation individuelle du candidat à l'emprunt, du stock de dossiers en attente et de la situation économique, les simulations effectuées en amont n'ont qu'une valeur indicative et ne peuvent être assimilées à un engagement contractuel. De



plus, l'instruction de son dossier par un établissement bancaire n'empêche nullement le candidat à l'emprunt de faire jouer la concurrence, et de solliciter l'examen de sa demande de prêt auprès d'une autre banque, afin de choisir l'offre la plus avantageuse. Les règles encadrant les conditions d'octroi des prêts immobiliers étant largement harmonisées au niveau européen, le Gouvernement n'envisage pas de modifier la modalité précitée. Le Gouvernement restera très attentif à sa bonne application par les établissements bancaires.