

Des particuliers victimes de prêts toxiques

EXCLUSIF. Cent quarante-huit particuliers s'estiment pénalisés par des prêts immobiliers indexés sur le franc suisse. Ces financements ont été contractés principalement auprès de la BNP Paribas et du Crédit agricole

Souscrire un prêt immobilier en francs suisses ? Drôle d'idée, diront certains. C'est pourtant ce qu'ont fait des centaines de particuliers dans toute la France, dont très peu dans des zones frontalières de la Confédération helvétique. « Des emprunteurs qui, aujourd'hui, avec la hausse de la monnaie suisse, doivent supporter un surcoût allant de 20 % à 30 % du prêt », affirme Serge Maître, délégué général de l'Afub (Association française des usagers des banques). La moyenne des sommes empruntées oscille entre 200 000 et 300 000 €, la facture peut s'avérer au final assez salée. Elle provoque en tout cas la colère de souscripteurs envers les banques, essentiellement BNP Paribas et le Crédit agricole, selon l'Afub.

« On ne dit pas à celui qui souscrit qu'il s'agit de spéculation pure »

SERGE MAÎTRE, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL DE L'AFUB

« Sous couvert d'une bonification du taux et en mettant en avant la stabilité du franc suisse, ces banques en ont fait un produit systématique », poursuit Serge Maître. En six mois, l'Afub a reçu 148 plaintes écrites. Mais selon les estimations de l'association, « 15 000 personnes au moins » seraient concernées par ces emprunts.

« Je me sens prisonnier »

MICHEL ● 31 ans, a emprunté 200 000 € indexés sur le franc suisse

« J'ai fait preuve d'une grande naïveté. Mais en même temps, je suis presque sûr que je ne verrai pas plus la supercherie aujourd'hui ! » lâche, un brin amer, Michel. Pour ce Parisien, cadre dans l'industrie, la souscription en décembre 2008 d'un prêt immobilier de 200 000 € s'est révélée une très mauvaise affaire. Destiné à acheter un logement dans une résidence de tourisme dans l'Aveyron — et réduire sa note d'impôts —, l'emprunt proposé par une filiale de BNP Paribas était assorti d'un taux de 3,60 % sur vingt-cinq ans, indexé sur le franc suisse. C'était sûr, le franc suisse ne bougeait jamais, je ne risquais rien, m'avait assuré le conseiller en gestion de patrimoine à qui j'ai fait confiance parce qu'il m'avait déjà fait prendre un crédit pour ma résidence principale », explique Michel.

« Le mécanisme était juste évoqué en deux ou trois lignes, au milieu du contrat, mentionnant un changement de la durée de remboursement en fonction de la variation du taux de change. Ce que je peux comprendre. Mais, assure Michel, à aucun moment, on m'a dit que mon capital restant dû augmenterait au fur et à mesure des remboursements. Or, c'est ce qui se passe actuellement. » Si le montant de ses mensualités n'a pas changé (1 200 €), Michel a effectivement vu grimper en flèche le capital qui lui restait à rembourser. « Alors que

Un bon tiers d'entre eux auraient souscrit pour acheter leur résidence principale, le reste pour de l'investissement locatif dans le cadre de différents dispositifs de défiscalisation, principalement en 2008 et 2009. « Si ce type de prêt n'est pas totalement incohérent pour une personne ou un investisseur vivant près de la frontière ou payé en francs suisses, il est inconcevable pour tout autre particulier, souligne l'Afub. Et on ne dit pas à celui qui souscrit qu'il s'agit de spéculation pure. On a souvent raconté aux emprunteurs des choses qui ne correspondaient pas à la réalité. Le franc suisse ne devait pas bouger par rapport à l'euro. On a vu ce qu'il en a été ces derniers mois. » Chez BNP Paribas (où l'on précise que leur commercialisation a été arrêtée en décembre 2009) on affirme que ces prêts ont été « exclusivement proposés par des intermédiaires de banque à des investisseurs immobiliers, donc des personnes averties. Non seulement ces prêts étaient moins chers d'environ 1 %, mais leurs souscripteurs percevaient des loyers, et après le renversement de situation (NDLR : la hausse du franc suisse par rapport à l'euro), nous avons étudié tous les dossiers au cas par cas ». Une étude au cas par cas, c'est ce que se propose de faire également le Crédit agricole... qui « n'a pas connaissance de clients qui se sont plaints » !

BRUNO MAZURIER



Financer l'acquisition de sa résidence principale ou effectuer un investissement dans l'immobilier en francs suisses semblait une bonne idée... sauf que la vigueur retrouvée de la monnaie helvète alourdit la note pour les particuliers emprunteurs.

« Il y a une obligation de conseil »

CARINE DENEUX-VIALETAY ● avocate au barreau de Paris

L'avocate parisienne a déjà été saisie de plusieurs dossiers de particuliers qui ont souscrit un prêt, souvent immobilier, indexé sur le franc suisse.

Vendre des prêts immobiliers avec remboursement en devise étrangère, est-ce légal ?

CARINE DENEUX-VIALETAY. Les prêts indexés en devise étrangère sont autorisés à condition qu'ils aient au moins un lien direct avec l'objet du contrat. C'est ce que dit le Code monétaire et financier. Pour être plus clair, vous pouvez emprunter et rembourser vos mensualités en francs suisses à condition, soit d'acheter un logement en Suisse, soit d'avoir des revenus libellés en francs suisses, ou bien encore si l'on souscrit son prêt dans une banque helvétique. On peut remplir au moins un de ces critères lorsqu'on vit dans une zone frontalière. Mais ce n'est

pas le cas le plus fréquemment rencontré. J'ai par exemple un particulier qui habite la région parisienne et qui a emprunté auprès d'une banque française pour acheter un logement à la Réunion. Aucune relation directe avec la Suisse !

« Dans les forums sur Internet, on voit de plus en plus de cas où la dette des particuliers a doublé de cette façon »

Justement, combien y a-t-il de dossiers en France ?

C'est assez difficile de le dire avec précision. En ce qui me concerne, j'en traite plusieurs actuellement sur la région parisienne. Ce qui est certain, c'est qu'avec la hausse du franc suisse par rapport à l'euro, le nombre de cas va

augmenter. Les personnes qui ont emprunté 200 000 € et qui doivent aujourd'hui rembourser 400 000 € vont inmanquablement se manifester. Beaucoup l'ont d'ailleurs déjà fait. Dans les forums sur Internet, on voit de plus en plus de cas où la dette des particuliers a doublé de cette façon.

Mais ceux qui ont emprunté étaient au courant des conditions et des conséquences d'un tel emprunt ?

Pas toujours. Les clauses d'indexation sur une monnaie étrangère peuvent être écrites, mais les conseillers n'expliquent pas souvent ce que cela implique lorsque la devise monte ou descend par rapport à l'euro. Il y a une obligation de conseil de la part de la banque. Et on peut par conséquent demander la nullité du contrat ou de la clause.

PROPOS RECUEILLIS PAR B.M.