



1020 SW Taylor Street, Suite 700 ♦ Portland, Oregon 97205-2512 ♦ Téléphone : 503-223-8197 ou
1-800-424-3247 (TTY) ♦ Fax : 503-223-3396 ♦ Rendez-nous visite à www.fhco.org ♦ E-mail:
information@fhco.org

Attention aux prêts prédateurs !

Qu'est-ce qu'un prêt prédateur ?

Un prêteur prédateur est un établissement de crédit ou un courtier de prêt qui pousse les propriétaires de logements à souscrire à un refinancement ou à un prêt sur la valeur nette de leur maison à des conditions démesurément chères. Ces prêts servent souvent à consolider des dettes ou à financer une rénovation. Les prêteurs prédateurs ciblent les propriétaires de logement à faible revenu ou ceux ayant un historique de crédit médiocre. Ils prennent généralement contact avec eux par téléphone, en faisant du porte-à-porte, en passant des annonces à la télévision ou en envoyant des offres par courrier qui incluent des chèques pour des milliers de dollars.

Ces prêteurs font des promesses qui semblent trop belles pour être vraies and utilisent des tactiques de vente agressives pour convaincre les propriétaires de signer sur le champ. En réalité, ces prêteurs facturent des commissions supérieures à ce qui est raisonnable, mais ils dissimulent ces coûts. Bien souvent, ils prêtent délibérément davantage que ce que le propriétaire peut rembourser. En général, ils ne divulguent pas complètement les conditions du prêt ou ils les rédigent d'une manière qui leur permet de réaliser un gain démesuré.

Les prêteurs prédateurs piègent les propriétaires en les attirant dans des prêts dont ils sont incapables de payer les traites ou leur imposent des commissions inutiles et des charges d'intérêt excessives. C'est ce qu'on appelle le « dépouillement de la valeur

d'un bien » (equity stripping). Si le propriétaire ne paie pas ses traites régulièrement, il risque de perdre son logement.

Parfois, les prêteurs prédateurs travaillent avec des entrepreneurs de rénovation immobilière pour tirer profit de propriétaires qui doivent effectuer des réparations sur leur logement ou faire des travaux pour accommoder un handicap. L'entrepreneur prend contact avec le propriétaire et le convainc de souscrire un prêt auprès du prêteur prédateur pour payer les travaux. Les rénovations peuvent être démesurément chères et les travaux de mauvaise qualité et inachevés.

Pourquoi est-ce que le « Fair Housing Council of Oregon » (Conseil de l'Oregon pour le logement équitable), qui s'occupe de la discrimination illégale en matière de logement, s'intéresse-t-il aux prêts prédateurs ?

Les établissements de prêts prédateurs sans scrupules ciblent souvent les mêmes individus qui peuvent être victimes de pratiques de discrimination illégale en matière de logement, à savoir :

- Les propriétaires de logement âgés ou handicapés qui ont un revenu fixe, mais dont la valeur nette de leur logement est élevée
- Les minorités qui se voient refuser de manière disproportionnée l'accès aux sources de prêts légitimes
- Les propriétaires à bas et moyen revenu dont l'historique de crédit est moins que parfait.

Au cours des dix dernières années, l'Etat d'Oregon a connu une hausse considérable des prêts prédateurs depuis que de nombreux propriétaires, voyant la valeur de leur logement augmenter, l'ont utilisé pour emprunter de l'argent. Les prêteurs prédateurs sont devenus plus sophistiqués si bien qu'un nombre croissant de propriétaires en deviennent les victimes et sont confrontés à une saisie de leur logement pour défaut de paiement.

A quoi reconnaît-on un prêt prédateur ?

- **Des taux d'intérêt élevés** qui sont supérieurs à ce qui est justifié par le risque de crédit encouru par le prêteur ; des taux en général supérieur à 14%.
- **Des traites mensuelles plus élevées que ce que vous pouvez payer.**
- **Des commissions et des frais de réduction du taux d'intérêt (« points ») élevés.** Evitez de payer des commissions supérieures à 3% du montant du prêt. Il existe toutes sortes de commissions : la commission d'octroi du prêt (« origination »), de garantie (« underwriting »), de préparation des documents et d'engagement (« commitment »). Elles vont toutes dans la poche du prêteur.
- **Des assurances inutiles.** Certains prêteurs vous convaincront d'acheter certains types d'assurance, tels qu'une assurance-crédit ou une assurance-vie. Ils l'incluent parfois dans le prêt à l'insu de l'emprunteur. Cette assurance est très chère et si vous acceptez de la payer dans le cadre du prêt, il vous faudra également régler des intérêts dessus.
- **L'inclusion de produits supplémentaires tels qu'une assurance-crédit ou l'affiliation à des associations.** Achetez ces produits séparément ; sinon, les primes peuvent être excessives.
- **Un remboursement en bloc (« ballon payment »).** Ce type de remboursement est courant : dans un premier temps, le prêt est assorti d'un taux d'intérêt mensuel plus faible, puis à l'issue d'une période de temps limitée, le remboursement du prêt est exigible en bloc dans un délai de quelques années. Un prêteur prédateur facturera des frais de clôture excessifs, puis exigera de vous le remboursement de votre prêt dans un délai de deux à cinq ans. Parfois, l'existence d'un remboursement en bloc est dissimulée à l'emprunteur.
- **L'imposition de pénalités en cas de remboursement anticipé du prêt ou de refinancement. Les prêts prédateurs ont en général une échéance de cinq ans.**
- **L'interdiction de refinancement de votre logement.**

- **La signature d'un acte de cession de votre logement.** Si vous avez du retard dans le paiement de vos traites hypothécaires, le prêteur peut vous proposer de vous aider à trouver un nouveau financement en échange de quoi, vous lui cédez votre logement « à titre provisoire » pour éviter la saisie. Ensuite, le prêt promis n'arrive jamais et vous n'êtes plus propriétaire de votre logement !
- **L'arbitrage obligatoire.** Si vous signez ce document, vous renoncez à votre droit de poursuivre le prêteur en justice s'il commet un acte que vous considérez comme illégal.
- **La tactique d'appât.** Le prêteur vous indique un taux d'intérêt au début de la transaction et un taux beaucoup plus élevé au moment de la clôture.
- **Le refinancement fréquent d'un prêt.** Après que vous avez effectué quelques paiements sur votre prêt, le prêteur prédateur vous appelle pour vous proposer un prêt plus important. Chaque fois que vous refinancez votre prêt, vous devez payer des commissions élevées et votre taux d'intérêt augmente. De plus, si votre prêt initial prévoit une pénalité en cas de remboursement anticipé, il vous faudra la payer également.

Comment éviter de se faire prendre au piège d'un prêt prédateur ?

- Réfléchissez-y à deux fois avant de décider de prendre un emprunt sur votre logement, surtout si le montant est supérieur à sa valeur. Certains prêteurs peuvent consentir des prêts d'un montant supérieur à la valeur du logement. Demandez-vous si vous avez vraiment besoin de ce prêt. Si vous avez des difficultés financières, considérez toutes vos options avant d'utiliser votre logement comme garantie. Envisagez de prendre contact avec une agence de conseil du consommateur en matière de crédit. N'oubliez pas, si vous décidez de souscrire un emprunt immobilier et que vous ne pouvez payer vos traites par la suite, le prêteur peut saisir votre logement.
- Si vous empruntez, n'empruntez que le montant dont vous avez vraiment besoin.
- N'empruntez que dans les limites de votre revenu et de votre budget.

- Avant de chercher à obtenir un emprunt, renseignez-vous sur votre historique de crédit. Celui-ci retrace tous les remboursements que vous avez effectués dans le passé sur des prêts et des cartes de crédit. Connaître votre dossier vous permettra de savoir ce qu'un prêteur découvrira sur vous lorsqu'il vérifiera votre historique de crédit. Il est également important pour vous d'examiner vos dossier en détail, parce qu'il peut contenir des erreurs qu'il vous faudra corriger. Il y a trois sociétés qui tiennent à jour les bases de données nationales de crédit et qui fournissent l'information vous concernant aux prêteurs qui demandent votre historique de crédit. Vous devriez contacter tous les trois, comme le fera un prêteur, car chaque base de données contient différentes informations. Elles vous factureront peut-être un petit montant pour l'établissement du rapport.
 - **Equifax**, tél. : (800) 685-1111, ou www.equifax.com
 - **Experian**, tél. : (866) 397-3742, ou www.experian.com
 - **Transunion**, tél. : (800) 916-8800, ou www.transunion.com
- Renseignez-vous toujours auprès de plusieurs prêteurs pour un prêt. Obtenez au moins trois offres écrites détaillant les coûts initiaux, les taux d'intérêt, les conditions du prêt et les traites mensuelles. Parfois, les prêteurs ne sont disposés à fournir une offre ou une estimation que si l'emprunteur soumet une demande formelle. Par ailleurs, demandez à vous faire pré-qualifier pour le prêt afin de pouvoir comparer les offres de différents prêteurs sans engagement de votre part.
- Evitez les prêteurs qui offrent leurs services par télémarketing, annonces télévisées, courrier direct ou le porte-à-porte. Pour ne plus recevoir d'appels de télémarketing, appelez le 1-888-5OPTOUT.
- Méfiez-vous publicités pour des prêts qui disent : « No credit, no problem » (« Pas d'historique de crédit, pas de problème ») ou des agences qui proposent de « régler » les problèmes de mauvais historique de crédit.
- Renseignez-vous auprès de plusieurs entrepreneurs de rénovation. Obtenez des devis de plusieurs entrepreneurs et ne vous laissez pas convaincre d'emprunter plus d'argent que vous n'en avez besoin. Ne laissez pas non plus un entrepreneur vous recommander un prêteur spécifique pour payer leurs travaux.

- Ne regardez pas uniquement les traites mensuelles que vous aurez à payer sur le prêt. Tenez également compte de la durée ou de l'échéance du prêt et du montant total des commissions que vous aurez à régler.
- Méfiez-vous de tout prêt qui est supérieur à la valeur de votre logement. Vous pourriez perdre votre logement et devoir encore de l'argent au prêteur (le montant supérieur à la valeur de votre logement).
- Rappelez-vous qu'un paiement mensuel bas n'est pas toujours une bonne affaire. Regardez le coût total du prêt sur toute la période de remboursement.
- Lisez tous les documents attentivement avant de les signer. Le prêteur peut avoir changé les chiffres ou en avoir ajouté d'autres depuis la première fois où vous avez parlé du prêt.
- Ne cédez pas à des tactiques de vente agressives. Rappelez-vous que vous n'avez pas besoin de dire oui tout de suite.
- Posez beaucoup de questions.
- Si vous ne comprenez pas les conditions du prêt, demandez à quelqu'un de confiance d'examiner les documents de prêt pour vous. Si vous avez un doute concernant certains aspects, songez à vous adresser à un avocat : pour quelques centaines de dollars, il examinera tous les documents qu'on vous a demandé de signer.
- Ne signez jamais un document partiellement en blanc sans tous les chiffres remplis. Méfiez-vous des prêteurs qui vous promettent de les ajouter plus tard.
- Rappelez-vous, conformément au « Truth in Lending Act » (Loi sur la vérité en matière de prêt), les emprunteurs peuvent d'avis dans les trois jours ouvrables suivant la signature d'un contrat lorsque leur logement est offert en garantie. Mais n'oubliez pas que trois jours passent rapidement. Il vaut mieux prendre son temps pour se renseigner et se sentir à l'aise avec tous les aspects du prêt avant de signer. Si vous changez d'avis dans les trois jours ouvrables, vous devez notifier le prêteur par écrit que vous ne souhaitez plus le prêt.

- Assurez-vous que tout chèque écrit pour une rénovation est à votre nom et non à celui de l'entrepreneur. Vous ne devez payer l'entrepreneur qu'une fois que vous êtes satisfait(e) du travail qu'il a fait.
- Les consommateurs peuvent obtenir des informations gratuites auprès d'organismes tels que le « Housing and Urban Development » (HUD, Département fédéral du logement et du développement urbain), Fannie Mae, l'« Oregon Housing and Community Services » (Services du logement et communautaires de l'Oregon) et d'autres organisations à but non lucratif.

Que faire si vous pensez avoir déjà souscrit à un prêt prédateur et avez besoin d'aide?

Appelez le « Fair Housing Council of Oregon » (Conseil d'Oregon pour le logement équitable) au n° de tél. (503) 223-8197 dans la région métropolitaine de Portland ou au n° de tél. gratuit (800) 424-3247. Vous pouvez également appeler l'« Oregon Department of Consumer and Business Affairs » (Département chargé de la protection du consommateur et des affaires commerciales) au n° de tél. (503) 378-4140 à Salem, au n° de tél. gratuit (866) 814-9710 ou en vous rendant sur leur site Internet à l'adresse www.oregondfcs.org.