STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Pour publication immédiate : 5 septembre 2013

LE GOUVERNEUR CUOMO ANNONCE DES DIRECTIVES DE PREVENTION CONCERNANT LES PROPRIETAIRES-EXPLOITEURS SUR DES PRÊTS BANCAIRES POUR PROTEGER LES LOCATAIRES ET RENFORCER LES COMMUNAUTES

Les directives proposées par le Département des Services financiers permettront de promouvoir des prêts bancaires auprès de propriétaires responsables

Le Gouverneur de l'État de New York M. Andrew M. Cuomo a annoncé aujourd'hui une proposition de directives de prévention concernant les propriétaires-exploiteurs (Slumlord Prevention Guidelines) (SPG) sur des prêts bancaires pour protéger les locataires, renforcer les communautés et promouvoir les investissements durables, à long terme, dans le logement locatif. Les directives comprennent les nouvelles règlementations de la Loi sur le ré-investissement communautaire (Community Reinvestment Act) (CRA) du Département des services financiers (Department of Financial Services) (DFS) incitant les banques à prêter aux propriétaires qui se sont engagés envers la santé à long terme d'une communauté - au lieu d'être des propriétaires de taudis qui veulent se faire rapidement de l'argent en laissant les immeubles tomber en ruines.

« Le logement locatif sûr et abordable est essentiel à la vitalité des quartiers, et le gouvernement de l'Etat fait sa part pour répondre à ce besoin en soutenant les propriétaires qui offrent de bonnes options de logement », a déclaré le Gouverneur Cuomo. « Ces directives permettront d'assurer que les banques offrent des prêts sains aux personnes qui ont manifesté un intérêt particulier à leur communauté, et non pas à ceux qui cherchent seulement à ponctionner des ressources de la communauté. »

Benjamin M. Lawsky, Directeur des services financiers, a déclaré : « Les banques sont des gardiens vitaux en décidant qui devient propriétaire dans les communautés locales de l'ensemble de notre Etat. Nos directives de prévention concernant les propriétaires-exploiteurs fourniront un puissant incitatif aux banques pour prêter à des acheteurs responsables sur le long terme - plutôt qu'à des propriétaires qui abusent leurs locataires dans leur quête de profits exceptionnels. »

La Loi sur le ré-investissement communautaire (Community Reinvestment Act) (CRA) encourage les banques à répondre aux besoins en crédits de leurs communautés, en particulier les communautés aux revenus faibles et modérés. Le Département des services financiers, qui contrôle la performance des banques à remplir leurs obligations vis-à-vis de la loi sur le ré-investissement communautaire, émet de nouvelles directives de prévention concernant les propriétaires-exploiteurs indiquant clairement que les prêts, qui portent atteinte aux conditions de logement locatif sûr et abordable, ne seront pas considérés comme un crédit dans le cadre de la loi sur le ré-investissement communautaire. Ces directives seront un puissant incitatif pour que les banques prêtent à des propriétaires responsables.

Les dommages causés par la crise financière dans de nombreuses communautés rendent ces directives de prévention concernant les propriétaires-exploiteurs particulièrement importantes. Lors de l'essor du secteur immobilier précédant la crise, des investisseurs ont acheté des propriétés pour la location avec de gros emprunts en prévision des augmentations de la valeur des propriétés. Lorsque le revenu de location n'a plus couvert les remboursements de prêt, certains de ces investisseurs ont diminué l'entretien des immeubles de manière importante pour réduire les coûts, ce qui a souvent conduit à des violations du Code du logement. Dans d'autres cas, les propriétaires-investisseurs recherchant des revenus de location plus élevés ont déplacé les locataires.

Lorsque le prix est le facteur principal de motivation, sinon le seul, dans la procédure de sélection d'un acheteur par les banques et que l'état physique de la propriété n'est pas suffisamment considéré, la vente peut mener à un cycle récurrent de défaillance, détérioration, saisie et nouvelle vente. Ce cycle a un effet en cascades au-delà de l'immeuble lui-même et peut contribuer au déclin du quartier.

Afin de résoudre ces problèmes, le Directeur Lawsky a présenté aujourd'hui la proposition de directives de prévention concernant les propriétaires-exploiteurs de l'Administration Cuomo dans une lettre à l'industrie bancaire. Les principales dispositions portent sur :

- Indiquer clairement que les prêts qui portent atteinte aux conditions de logement locatif sûr et abordable, qui facilitent des conditions de vie inférieures au niveau normal, ou sont souscrits d'une manière incorrecte, ne seront pas considérés comme un crédit dans le cadre de la loi sur le ré-investissement communautaire. Par exemple, les prêts à des emprunteurs qui ont très souvent violé le Code du logement ou des prêts à effet de levier trop élevé (trop de financement par l'emprunt) ne recevront pas de crédit dans le cadre de la loi sur le ré-investissement communautaire.

- Enoncer les actions où une prise en compte positive de la loi sur le ré-investissement communautaire sera effectuée, notamment la collaboration avec les départements du logement des administrations locales, les groupes communautaires, et les promoteurs qualifiés axés sur la préservation, et le contrôle des portefeuilles de prêts, afin de déterminer si les immeubles multi-familiaux sont correctement entretenus et ne subissent pas des violations multiples et extrêmes du Code de la construction.

- Contribuer à améliorer la manière dont les violations des emprunteurs sont tracées, pour que les médias relaient les violations du Code du logement, les plaintes de locataires et les plaintes des associations de consommateurs ou des agences gouvernementales.

- Assurer que les prêteurs exigent que les évaluations d'appréciation des personnes soient indépendantes de la transaction elle-même pour empêcher les conflits d'intérêt.

- Encourager les prêteurs à créer des stratégies de sensibilisation communautaire par écrit pour construire et améliorer les relations au sein des communautés desservies par les banques.

Une copie de la lettre du Directeur Lawsky à l'industrie bancaire sur les directives de prévention concernant les propriétaires-exploiteurs est disponible ici.

###

Des informations supplémentaires sont disponibles sur www.governor.ny.gov
Etat de New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418