

Création d'une hypothèque « rechargeable »

Le crédit hypothécaire est peu développé en France en comparaison des autres pays occidentaux. Le prêt bancaire y est essentiellement fonction des ressources de l'emprunteur, alors que la pratique étrangère intègre davantage la qualité de la garantie associée. En période de taux bas et de forte compétition commerciale bancaire sur le marché du crédit immobilier, les conséquences sur l'accès au crédit sont peu apparentes. Mais elles pourraient le devenir si les taux remontaient, car le système de la « caution bancaire », très développé en France, repose sur une double sélection : par le banquier et par la caution.

C'est pourquoi il paraît indispensable de rendre plus attractive l'hypothèque, **en allégeant son formalisme et en réduisant son coût.**

Parallèlement, la réforme permettra de rendre possible en France une pratique connue dans nos pays voisins : le rechargement de l'hypothèque.

Le rechargement consiste, pour l'emprunteur, à réutiliser sans nouvelle formalité, une hypothèque initialement inscrite à l'appui d'un premier prêt, le plus souvent immobilier. Le remboursement partiel du prêt initial dégage donc une nouvelle « surface de garantie » qui permet d'obtenir un nouveau prêt à des conditions peu onéreuses, par exemple pour rééquiper la maison ou faire des travaux après dix ans.

Les modifications législatives nécessaires seront effectuées conjointement avec la Chancellerie d'ici la fin de l'année 2005, dans le cadre d'une habilitation à légiférer par ordonnance qui sera demandée pour réformer le droit des sûretés. Ces modifications concernent principalement le code civil pour les éléments concernant la sûreté, et le code de la consommation, pour définir un régime de protection du consommateur approprié, aménagé à partir des règles existantes pour les crédits immobiliers et les crédits à la consommation.

Création du « prêt viager hypothécaire »

Dans le cadre de la réforme de l'hypothèque, un cadre législatif et réglementaire adéquat permettra le développement d'un produit bancaire aujourd'hui confidentiel : le prêt viager hypothécaire.

Ce produit consiste en un prêt dont le capital et les intérêts sont remboursables in fine, au moment du décès ou du déménagement de l'emprunteur. Ce prêt est gagé par une hypothèque sur le bien immobilier et l'emprunteur est sécurisé par le fait que sa dette ne peut dépasser la valeur du bien au moment du remboursement.

Accessibles aux personnes âgées et retraités, ce type de prêt, qui peut être versé sous forme de rente ou de capital, permet d'obtenir des liquidités de son patrimoine sans s'en dessaisir, pour compléter les revenus de sa retraite, faire face à des dépenses imprévues (dépendance, réparation du logement) ou aider sa descendance (études des petits-enfants...). Au décès, la succession peut choisir de racheter le bien en remboursant le prêt, qui peut alors être rééchelonné. A défaut, elle bénéficie de la valeur résiduelle du bien après remboursement.

Le développement de ce type de produit nécessite des adaptations législatives (par exemple, le code civil prévoit aujourd'hui une durée maximum de l'hypothèque de 35 ans), notamment pour prévoir un régime adapté de protection des emprunteurs.