

Le Ministre d'Etat,
Ministre de l'Economie,
des Finances et de l'Industrie

Le Garde des Sceaux,
Ministre de la Justice

A l'attention de

Monsieur le Chef de service de l'Inspection générale des finances
Monsieur le Chef de service de l'Inspection générale des services judiciaires

Messieurs,

La garantie hypothécaire constitue un mécanisme traditionnel de couverture du risque de défaillance d'un emprunteur et un élément de sûreté permettant le refinancement des banques prêteuses dans les meilleures conditions. Il s'agit là, à ce titre, d'un élément déterminant de l'accès au crédit dans les projets d'accession à la propriété.

La France est l'un des membres de l'Union Européenne dans lequel le crédit hypothécaire est le moins répandu. Les frais liés à l'hypothèque sont significatifs, tant lors de l'achat que de la revente en raison des frais de main-levée. Ils peuvent constituer un frein à la mobilité professionnelle et dissuader de ce fait certains ménages, en particulier les plus jeunes, d'acquérir un logement. Les délais d'exécution judiciaire sont parfois invoqués par les banques prêteuses pour justifier leurs réserves face à ce type de garantie.

Face à cette situation, a d'ores et déjà été installé un groupe de travail présidé par le professeur Grimaldi, chargé d'élaborer une réforme des dispositions du Code Civil relatives au droit des sûretés.

Il vous appartiendra d'évaluer les conditions dans lesquelles le régime des hypothèques pourrait être adapté afin de faciliter et même d'encourager les opérations d'accession d'une part, et d'élargir le panel des produits hypothécaires offerts aux français d'autre part, notamment en créant les conditions d'émergence du crédit hypothécaire mobilier.

.../...

Vous émettrez, et confronterez aux règles régissant les crédits cautionnés, des propositions en vue de simplifier les procédures, d'améliorer les délais de mise en œuvre, de limiter l'impact des frais sur les opérations d'accession à la propriété, et de faciliter les réaménagements d'emprunts immobiliers, voire leur transfert en cas de changement de résidence principale. Le potentiel d'amélioration de la gestion des hypothèques devra notamment être étudié sur la base des progrès déjà réalisés au cours des dernières années, et les gains en résultant pour les emprunteurs quantifiés. Vous vous inspirerez à cette fin des expériences étrangères.

Le développement du crédit hypothécaire mobilier pourrait permettre aux ménages de mobiliser des ressources financières gagées sur le logement qu'ils occupent. Vous examinerez les caractéristiques et les résultats des diverses formes de financement de ce type pratiquées à l'étranger. Les obstacles éventuels au développement de produits similaires en France (facteurs culturels, pratique bancaire du crédit "à la personne" et non "à la pierre", transparence insuffisante du marché immobilier,...) ainsi que les adaptations qu'il conviendrait d'apporter à la réglementation actuelle pour les lever devront être identifiés. La protection du consommateur, notamment en ce qui concerne le surendettement, devra être l'objet d'une attention particulière.

Vous étudierez en outre les perspectives de développement du marché hypothécaire en France qui permettrait aux banques de refinancer à une plus large échelle de tels prêts, via des obligations ou des opérations de titrisation.

Vous devrez enfin prendre en considération l'intérêt s'attachant à ce que vos conclusions s'inscrivent en cohérence avec les orientations du groupe de travail présidé par le professeur Grimaldi.

Pour conduire vos analyses, vous procéderez aux auditions des personnalités et institutions qui vous semblent nécessaires, et vous veillerez, en particulier, à recueillir l'avis des représentants des secteurs professionnels concernés et des consommateurs. Vous pourrez vous appuyer sur l'expertise et les services de la Direction des affaires civiles et du sceau, de la direction générale des Impôts et de la direction du Trésor.

Nous souhaitons recevoir un rapport d'étape pour la fin juillet 2004 et le résultat définitif de vos travaux à la fin du mois de septembre prochain.

Nicolas Sarkozy

Dominique Perben