



Inspection générale
des Finances

N° 2004-M-052-02

Inspection générale
des Services Judiciaires

N° 32/04

RAPPORT D'ENQUETE

sur l'hypothèque et le crédit hypothécaire

Etabli par

Nicolas JACHET
Inspecteur général des Finances

Valérie CHAMPAGNE
Inspecteur des Finances

Pierre-Alain de MALLERAY
Inspecteur des Finances

Joëlle BOURQUARD
Inspecteur des Services judiciaires

Christine ROSTAND
Inspecteur des Services judiciaires

- NOVEMBRE 2004 -

SOMMAIRE DU RAPPORT

RESUME.....	I
LISTE DES PROPOSITIONS.....	VI

1. QUEL EST LE ROLE DE LA SURETE REELLE DANS L'ACCES AU CREDIT IMMOBILIER ?..... 3

1.1	<u>LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU MARCHÉ DU CREDIT IMMOBILIER EN FRANCE</u>	3
1.1.1	<i>Les caractéristiques des propriétaires de patrimoine immobilier.....</i>	3
1.1.2	<i>Les modes d'accession à la propriété.....</i>	3
1.1.3	<i>Le financement des acquisitions.....</i>	4
1.2	<u>A L'ETRANGER, LE CREDIT IMMOBILIER EST SYSTEMATIQUÉMENT HYPOTHECAIRE</u>	4
1.2.1	<i>Les ambiguïtés du vocabulaire.....</i>	5
1.2.2	<i>Un fort contraste entre les pays occidentaux.....</i>	6
1.2.3	<i>Une spécificité marquée du crédit hypothécaire par rapport aux autres concours bancaires.....</i>	6
1.2.4	<i>La diversité des systèmes nationaux.....</i>	7
1.3	<u>EN FRANCE, LA GARANTIE REELLE EST SANS INCIDENCE OU PRESQUE SUR LA DECISION D'ACCORDER LE PRET</u>	7
1.3.1	<i>Les critères d'octroi des prêts immobiliers.....</i>	7
1.3.2	<i>Les critères de choix entre la sûreté réelle et la caution.....</i>	8
1.4	<u>L'HYPOTHEQUE PEUT-ELLE JOUER UN ROLE POUR EVITER L'EXCLUSION DE CERTAINES CATEGORIES DE POPULATION DE L'ACCES AU CREDIT ?</u>	11
1.4.1	<i>Peut-on identifier des catégories de population qu'il serait souhaitable de faire accéder au crédit ?.....</i>	11
1.4.2	<i>Peut-on réunir un consensus social pour faire accéder des catégories plus risquées au crédit immobilier ?.....</i>	12
1.4.3	<i>Comment favoriser une prise de risque - légèrement - accrue ?.....</i>	13

2. COMMENT PERMETTRE L'EMERGENCE DU CREDIT HYPOTHECAIRE MOBILIER ?..... 15

2.1	<u>LES EXPERIENCES ETRANGERES : CERTAINS PAYS OCCIDENTAUX ONT VU SE DEVELOPPER LE CREDIT HYPOTHECAIRE A D'AUTRES FINS QUE L'IMMOBILIER</u>	15
2.1.1	<i>La diversité des formes de crédit hypothécaire mobilier.....</i>	15
2.1.2	<i>Les difficultés de la quantification.....</i>	16
2.1.3	<i>Les facteurs favorables au crédit hypothécaire mobilier.....</i>	16
2.2	<u>L'ENJEU MACROECONOMIQUE : LES EFFETS D'UN DEVELOPPEMENT DU CREDIT HYPOTHECAIRE MOBILIER SONT A RELATIVISER</u>	17
2.3	<u>LE CONSTAT EN FRANCE: LA PLACE RESTREINTE DES PRETS HYPOTHECAIRES MOBILIERS..</u>	19
2.3.1	<i>L'hypothèque conventionnelle en garantie d'une ouverture de crédit.....</i>	19
2.3.2	<i>Les prêts hypothécaires de restructuration des dettes.....</i>	20

2.4	<u>LES ENJEUX JURIDIQUES AU REGARD DU DROIT DES SURETES</u>	20
2.4.1	<u>La création d'un crédit hypothécaire mobilier « rechargeable » n'est pas compatible avec l'état actuel du droit de l'hypothèque conventionnelle</u>	21
2.4.2	<u>L'hypothèque « rechargeable » a des conséquences sur les droits « tirés » de l'existence d'une garantie hypothécaire</u>	23
2.4.3	<u>Les mécanismes actuels de protection du crédit à la consommation ne seraient pas, en l'état, applicables au crédit hypothécaire « rechargeable »</u>	24
2.4.4	<u>La mise en cause de la responsabilité éventuelle des établissements financiers ne devrait pas, au vu de la jurisprudence, constituer un obstacle à la création d'une hypothèque « rechargeable »</u>	26
2.5	<u>LES PROPOSITIONS</u>	28
2.5.1	<u>Rendre possible le « rechargement » de l'hypothèque</u>	28
2.5.2	<u>Prévoir des règles appropriées de protection du consommateur</u>	32
3.	<u>COMMENT FACILITER LE RECOURS A L'HYPOTHEQUE ?</u>	34
3.1	<u>UN FORMALISME ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE A ALLEGER</u>	34
3.1.1	<u>L'inscription hypothécaire</u>	34
3.1.2	<u>Pendant la durée de l'inscription</u>	36
3.1.3	<u>A son extinction</u>	40
3.2	<u>REDUIRE LE COUT DE L'INSCRIPTION HYPOTHECAIRE</u>	43
3.2.1	<u>La décomposition du coût de l'inscription hypothécaire</u>	44
3.2.2	<u>Comment réduire les coûts ?</u>	46
3.3	<u>UNE REALISATION A FACILITER</u>	50
3.3.1	<u>La saisie immobilière et la répartition du prix de vente : deux procédures complexes</u>	50
3.3.2	<u>Propositions</u>	54
4.	<u>LES MECANISMES DE REFINANCEMENT DES CREDITS HYPOTHECAIRES APPARAISSENT SATISFAISANTS</u>	57
4.1	<u>DES MECANISMES DE REFINANCEMENT SPECIFIQUES EXISTENT, MAIS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT N'EPROUVENT PAS LE BESOIN D'Y RECOURIR LARGEMENT</u>	57
4.2	<u>LES INSTRUMENTS ACTUELS APPARAISSENT SATISFAISANTS DANS LA PERSPECTIVE D'UN DEVELOPPEMENT DU CREDIT HYPOTHECAIRE ET IMMOBILIER</u>	58