



N° 2583

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 mai 2024.

PROPOSITION DE LOI

visant à généraliser la clause de portabilité aux offres de prêts immobiliers,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par
M. Damien ADAM,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'acquisition de sa résidence principale est une aspiration de vie de très nombreux citoyens. Elle doit pouvoir s'adapter en fonction des évolutions de la vie, telles que le mariage, l'agrandissement de la famille avec l'arrivée d'enfants et parfois la séparation.

Ces dernières années, cette aspiration apparaît de moins en moins accessible en raison de la hausse des prix. En effet, la conjoncture économique actuelle rend l'achat d'un logement complexe, et nombre de Français rencontrent des difficultés à obtenir un prêt immobilier. Avec une hausse amorcée à partir de 2022 et jusqu'au début de l'année 2024, les taux des nouveaux prêts immobiliers ont dépassé les 4 % pour les crédits sur 20 ans et 25 ans. A titre de comparaison, en 2015 le taux moyen était de 2 %. À partir de 2017, il est même descendu à 1,5 %. En conséquence, selon l'Observatoire Meilleur Taux, 50 % des candidats au crédit immobilier ont essuyé un refus depuis début 2023, pour cause de défaut de financement.

Après avoir vu la production de prêts baisser de 34,7 % entre 2022 et 2023 selon la Banque de France, la délivrance de prêt immobilier a atteint son taux le plus bas depuis 10 ans avec 7,6 milliards d'euros de prêts à l'habitat décaissés par les banques en janvier 2024. Face à ce constat, le nombre de ventes immobilières a chuté de 22 % sur l'ensemble de l'année 2023. A contrario, en 2017, le montant record de 275 milliards d'euros de prêts à l'habitat a été enregistré, lorsque les taux étaient attractifs.

La difficulté d'obtention de prêt immobilier entraîne en conséquence un blocage significatif de l'ensemble du marché de l'immobilier : les vendeurs ne parviennent plus à vendre, et les acheteurs à acquérir.

Afin d'agir contre le blocage du marché de l'immobilier et de simplifier les procédures, la solution soutenue par cette proposition de loi revient à généraliser la clause dite de "portabilité" du prêt immobilier. Aujourd'hui facultative, cette clause peut être introduite dans l'offre de prêt immobilier afin de permettre le maintien des conditions du prêt lors de l'achat d'un nouveau bien après la vente du précédent.

Ainsi, la portabilité permettrait aux propriétaires qui souhaitent acquérir un nouveau bien de continuer à utiliser le crédit contracté lors de l'achat de leur propriété actuelle si c'est leur volonté, plutôt que de devoir

en premier lieu rembourser leur crédit initial, puis en contracter un nouveau. L'avantage de ce dispositif est triple :

– Permettre aux Français de continuer de bénéficier du taux de leur premier crédit si celui-ci est plus avantageux que les taux en cours ;

– Simplifier et limiter les démarches d'acquisition d'un nouveau prêt puisque celui en cours s'applique au nouveau bien et est éventuellement complété pour les fonds manquants ;

– Éviter au propriétaire-vendeur d'avoir à régler des pénalités de remboursement anticipé de prêt, qui peuvent être conséquentes.

Ce dispositif a donc pour objectif de simplifier la procédure de vente et de rachat d'un bien immobilier et de fluidifier le marché immobilier lorsque celui-ci connaît des blocages liés à l'évolution des taux de prêts.

En conséquence, la proposition de loi suggère à son **article unique** de généraliser à toute offre de prêt immobilier une clause qui indique que l'emprunteur peut, s'il le souhaite, maintenir les conditions du prêt accordé en cas de la vente du bien immobilier pour l'achat d'un nouveau bien immobilier tiers. Le débiteur a donc l'obligation de permettre à son emprunteur de recourir à la portabilité du prêt immobilier.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① Après le 8° de l'article L. 313-25 du code de la consommation, il est inséré un 8° *bis* ainsi rédigé :
- ② « 8° *bis* Mentionne que l'emprunteur peut maintenir les conditions du prêt accordé en cas de vente du bien immobilier pour l'achat d'un bien immobilier tiers ; ».