

# Recharger son prêt immobilier : bientôt une réalité ?



© 2024 Les Echos Publishing

Certaines offres de prêts immobiliers contiennent une clause dite de portabilité. Une clause qui permet à un propriétaire de conserver le crédit qu'il a contracté lors de l'achat de sa propriété actuelle pour financer un nouveau bien. Le bien actuel étant destiné à la vente. L'intérêt de cette clause : permettre au propriétaire de continuer à bénéficier du taux de son premier crédit si celui-ci est plus avantageux que les taux en cours.

À noter que ce type de clause n'est pas obligatoire et à même tendance à disparaître. Les banques ont bien compris que la clause de portabilité pouvait être pénalisante pour elles dans un contexte de hausse prévisible des taux d'intérêt.

Toutefois, un député a déposé récemment une proposition de loi visant à généraliser la clause de portabilité aux offres de prêts immobiliers. Ce qui permettrait, selon le député, d'agir contre le blocage du marché de l'immobilier et de simplifier les procédures de vente et de rachat de bien. En effet, outre la conservation du taux en cours, la portabilité évite de devoir contracter un nouveau crédit et de régler des pénalités de remboursement anticipé de prêt.

Reste à savoir maintenant si ce texte verra bien le jour. La

Fédération bancaire française (FBF) s'est d'ores et déjà exprimée sur le sujet. Elle estime que ce type de dispositif créerait un risque supplémentaire sur les ménages. En raison des contraintes financières pesant sur les banques, il existerait un risque de passer d'une offre essentiellement à taux fixe, protectrice du budget des ménages, en offre à taux variable et des taux fixes résiduels plus élevés. Selon la FBF, entre la volatilité plus grande des durées réelles des prêts et leur allongement et le poids plus important donné au bien immobilier comme garantie nécessiteraient une transformation du modèle et du refinancement des crédits pour maîtriser les risques. En outre, la portabilité ajouterait sans doute de nouvelles contraintes en capital pour les banques et in fine sur les coûts pour les emprunteurs.

À suivre, donc...

[Proposition de loi n° 2583 visant à généraliser la clause de portabilité aux offres de prêts immobiliers, enregistrée à l'Assemblée nationale le 2 mai 2024](#)

© 2024 Les Echos Publishing