

**AVIS**

LOG.21.04.AV

---

**Proposition de loi n° 1741 instaurant l'hypothèque  
inversée**

Avis adopté le 24 mars 2021

## DONNEES INTRODUCTIVES

---

<i>Demandeuse :</i>	Commission de l'Economie de la Chambre des Représentants de Belgique
<i>Date de réception de la demande :</i>	5/03/2021
<i>Préparation de l'avis :</i>	Le Pôle Logement a examiné par voie électronique le projet de loi. L'avis a fait l'objet d'une ratification électronique le 24 mars 2021.

## AVIS

---

Bien que la proposition de loi ne concerne donc pas directement la politique du logement, le Pôle Logement émet toutefois l'avis suivant.

Le Pôle souligne que, même si la proposition de loi instaurant l'hypothèque inversée semble louable, le questionnement légitime de la situation des personnes âgées et de leur logement qu'elles ne souhaitent généralement pas quitter<sup>1</sup> reste entier. Généralement, ces logements nécessitent des rénovations régulières en raison des cycles de vie d'un bien et induisent par conséquent des besoins de financement parfois importants.

La seule solution qui existe aujourd'hui, pour ces personnes, consiste en la vente de l'immeuble soit de façon classique avec prix payé à l'acte ou moyennant le paiement d'une rente viagère. L'hypothèque inversée est une autre possibilité qui pourrait être offerte.

La proposition de loi instaurant l'hypothèque inversée consiste en quelque sorte à valoriser le capital dormant représenté par la valeur d'un immeuble dont sont propriétaires des personnes âgées et dont les ressources financières pourraient s'avérer insuffisantes eu égard à leurs besoins et à leurs dépenses. Songeons par exemple aux soins de santé ou aux coûts générés par une admission en maison de repos ou en résidence-services.

Comme dit ci-avant, la proposition de crédit inversé peut constituer une des solutions à envisager pour ces personnes. Le besoin de rénovation des logements existe. Il est d'ailleurs objectivé par la stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment actée par le Gouvernement wallon le 12 novembre 2020 et précédemment par l'enquête sur la qualité de l'habitat wallon. L'instrument financier proposé constituerait une solution pour des personnes plus âgées qui ne trouvent pas de solution bancaire raisonnable pour financer des travaux dans leur immeuble auquel elles sont très attachées.

Le Pôle recommande toutefois que, dans le cadre de la politique menée par le Gouvernement wallon pour mettre dans le circuit locatif ou autres de nouveaux logements, de confier en gestion à des opérateurs publics les logements laissés libres par leur occupant à rénover. A cet effet, dans cette perspective, il conviendrait d'explorer les pistes d'une extension des missions et d'un renforcement des moyens des agences immobilières sociales (AIS), voire des sociétés de logement de service public (SLSP).

Le Pôle estime que, si la proposition de loi peut répondre aux vœux de personnes souhaitant améliorer leurs moyens à un certain moment de leur vie, il relève des concepts indéfinis ou imprécisés dans

---

<sup>1</sup> Les habitants même en perte d'autonomie répondent à une écrasante majorité vouloir demeurer dans leur logement suivant une étude de la Fondation Roi Baudouin.

l'exposé des motifs, des risques d'affecter (au moins indirectement) la réserve héréditaire des héritiers réservataires via un « appauvrissement » du patrimoine de l'emprunteur, voire aussi le risque de priver le conjoint survivant de son usufruit réservataire en cas d'affectation hypothécaire du logement familial par un seul époux propriétaire de celui-ci.

Le Pôle s'inquiète toutefois du fait que ce projet desservirait de nombreux propriétaires âgés et qu'il ne participe pas directement à un renforcement du pouvoir d'achat, mais bien à une érosion de l'acte de propriété de la majorité du public visé. En effet, ce projet de loi lui semble pousser à la consommation une certaine tranche de la population au détriment des héritiers et des gens qui veulent transmettre leur patrimoine dont la plus-value éventuelle devrait leur revenir.

En effet, si la proposition vise à favoriser le maintien des propriétaires occupants dans leur logement jusqu'à la leur fin de vie ou financer le coût de l'hébergement en maisons de repos, le Pôle estime que la rénovation du logement doit être assurée. Cette proposition, ouverte au secteur bancaire, devrait accélérer la rénovation des logements (une rénovation profonde est rarement menée par un propriétaire occupant âgé à cause de la lourdeur, du coût de ces travaux et de devoir supporter de vivre un chantier de rénovation lourde) et diminuer la précarité énergétique (causée par des logements mal adaptés aux besoins du ménage, trop grands et mal isolés). Le Pôle estime en effet que, pour les personnes pensionnées qui n'auraient pas une pension suffisante pour faire face à des travaux pour le logement, ou aux frais du ménage, cette proposition apporterait une mauvaise réponse aux trop petites pensions. A cet effet, il recommande, comme dit ci-avant, la collaboration obligatoire avec des opérateurs publics.

Le Pôle recommande également d'approfondir l'examen des prêts attachés au logement qui existent dans d'autres pays.

Par ailleurs, le Pôle relève les éléments suivants dans la proposition de loi :

- En droit belge, la matière du crédit aux particuliers est régie par le Livre VII du Code de droit économique. Or cette proposition fait référence à la loi du 4 août 1992 qui a été abrogée. Il en va de même de l'article 19 qui fait référence à la CBFA, à qui la FSMA a succédé depuis le 1<sup>er</sup> avril 2011.
- Par ailleurs, le texte de la proposition entre en contradiction avec plusieurs dispositions de ce Livre VII. Le plus grand écart touche à la question de l'analyse de la solvabilité qui devrait reposer sur la prise en considération de la seule valeur de l'immeuble alors que le Code de droit économique interdit de manière formelle ce type d'analyse. Il est également paradoxal de lire que la question de l'analyse de la capacité financière ne doit pas entrer en ligne de compte... Mais qu'il y a quand même lieu de consulter le fichier de la Centrale pour cerner le risque et protéger le consommateur contre un excès d'endettement. Ajoutons que le prêteur serait en droit de s'assurer que l'emprunteur dispose de la capacité financière suffisante pour entretenir le bien hypothéqué et honorer les frais de gestion périodiques.
- D'autres contradictions portent sur le processus de conclusion du crédit, la prise en considération de certains frais... Diverses lacunes sont également présentes puisqu'il n'est fait aucunement référence au formalisme entourant la conclusion d'un crédit et garantissant la protection du consommateur (calcul du TAEG, communication d'un ESIS...). Ce formalisme, nettement mis en avant dans le Code de droit économique, ne se retrouve que sommairement au niveau du texte de la proposition. La protection des consommateurs est donc inégale...
- Ce type de crédit présenterait un aléa certain pour le prêteur. Ecrire que « Si la valeur du bien est inférieure (à la dette du consommateur), le prêteur doit se contenter du paiement de cette valeur... » est de nature à ne guère inciter les prêteurs à s'engager à proposer ce type de produit et signe plus que vraisemblablement l'arrêt de mort de ce projet.

Enfin, il nous semble que le Code de droit économique, en ce qu'il permet à des prêteurs de consentir des crédits à destination mobilière garantis par une inscription hypothécaire, propose d'ores et déjà un

cadre juridique qui, moyennant quelques ajustements, s'appliquerait à ce type d'opération. En effet, nous pourrions imaginer qu'un prêteur accorde une ouverture de crédit à durée indéterminée, pour un montant maximum, qui serait libérée sous forme de versements périodiques, avec obligation de remboursement au décès de l'emprunteur. Un tel dispositif respecterait davantage le cadre juridique actuel.

-----