

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 septembre 2014

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2188)

Retiré

AMENDEMENT

N ° 1925

présenté par

M. Le Déaut, Mme Le Dain et M. Caullet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:**

L'article L. 314-1 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le contrat de prêt viager hypothécaire prévoyant un remboursement régulier des intérêts n'est possible que dans le cas où l'emprunt sert en totalité à financer l'amélioration de la performance énergétique du bien immobilier hypothéqué. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le prêt viager hypothécaire est un contrat, créé par l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006, par lequel un établissement de crédit consent à une personne physique un prêt garanti par une hypothèque constituée sur un immeuble à usage exclusif d'habitation.

Le remboursement du principal et des intérêts capitalisés ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de la vente de l'immeuble hypothéqué si elle survient avant le décès.

Cet instrument est parfaitement adapté au financement d'opérations de rénovation qui valorisent le bien immobilier. Il constitue en outre une solution idéale pour des propriétaires disposant d'un patrimoine, mais n'ayant pas des revenus suffisants pour effectuer des emprunts classiques.

Jusqu'à présent, cet outil financier n'a été distribué que par un seul établissement, le Crédit foncier de France. Il a bénéficié à 7000 clients seulement, d'une moyenne d'âge de 76 ans, à un taux légèrement inférieur à 8%.

Un précédent amendement ouvre la formule du prêt viager hypothécaire en prévoyant la possibilité d'un remboursement régulier des intérêts, ce qui devrait permettre d'en faire bénéficier une population d'emprunteurs plus jeunes.

Cet amendement cible cette option sur la seule utilisation du prêt pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les prêts viagers hypothécaires accordés depuis 2007 concernent des montants de 80000 euros en moyenne, et s'appuient sur des biens d'une valeur moyenne de 330000 euros. Ils sont donc parfaitement adaptés pour le financement d'opérations de rénovation estimées à 30000 euros en moyenne.