

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er octobre 2014

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2230)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 1630

présenté par

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

ARTICLE 6 BIS

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« II.– L'article L. 314-2 du même code 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 finance des travaux visant à l'entretien, l'amélioration ou l'extension 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 7 000 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 de rénovation du bâtiment hypothéqué, c'est à dire des travaux qui contribuent à maintenir ou accroître la valeur patrimoniale du bien immobilier partiellement mis en gage. Cela concerne en particulier des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les prêts viagers hypothécaires accordés depuis 2007 concernent des montants de 80 000 euros en moyenne, et s'appuient sur des biens d'une valeur moyenne de 330 000 euros. Ils sont donc parfaitement adaptés pour le financement d'opérations de rénovation estimées à 30 000 euros en moyenne.