

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 septembre 2014

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2188)

Adopté

AMENDEMENT

N° 1216

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 :

« Ce contrat peut également prévoir le même dispositif avec un remboursement régulier des seuls intérêts. »

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.

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.

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%.

La consolidation des intérêts alourdit la dette, et incite le prêteur à réserver le prêt à des personnes déjà très avancées dans leur vie. Cette restriction contribue à ce que le taux d'intérêt associé soit

élevé, puisqu'il faut amortir les risques d'allongement de la période de financement sur un effectif plus restreint.

Cet amendement propose d'étendre le dispositif à une variante où l'emprunteur rembourserait régulièrement les intérêts, l'hypothèque à financer ne portant plus que sur le capital. Cet aménagement devrait permettre, sans augmenter véritablement le risque pour le prêteur, qui pourra toujours se rembourser au moment de la mutation du bien, d'élargir la clientèle potentielle à des personnes plus jeunes, et en plus grand nombre. L'amortissement des charges de financement du prêteur pouvant s'effectuer ainsi sur une surface plus large, le taux offert devrait en être abaissé.