



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 113600

Texte de la question

M. Axel Poniatowski attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la mise en place du crédit viager hypothécaire. Ce nouveau produit financier qui permettra à un particulier de souscrire un prêt, accordé sous forme de capital ou de rente, et garanti par un logement, intéresse notamment de nombreux retraités soucieux de compléter une pension insuffisante. La naissance de ce nouveau produit a été annoncée en mars 2006 ; et pourtant il n'est toujours pas disponible auprès des établissements financiers, car les décrets d'application n'ont pas encore été signés. Ce retard inquiète tous ceux qui espèrent, en s'appuyant sur leur logement, contracter un prêt viager hypothécaire. Il aimerait donc connaître le calendrier de la mise en place de ce prêt ; il souhaiterait aussi que lui soit confirmée la possibilité d'obtenir ce prêt soit sous forme de capital soit sous forme de rente.

Texte de la réponse

Dans la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Parlement a en effet autorisé le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour réformer le droit des sûretés, et à « développer le crédit hypothécaire, notamment au profit des particuliers, en permettant le crédit hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire, en veillant à protéger les intérêts des personnes qui en bénéficient ». Le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie ont élaboré une ordonnance portant réforme de l'hypothèque et de l'antichrèse. Elle a été publiée au Journal officiel le 24 mars 2006 et réforme le régime juridique de l'hypothèque en créant notamment le prêt viager hypothécaire et l'hypothèque rechargeable. Avec le décret paru au Journal officiel du 8 décembre 2006, le Gouvernement a désormais pris tous les textes nécessaires à la mise en pratique de l'hypothèque rechargeable et du prêt viager hypothécaire. Les établissements de crédit ont à présent la base législative et réglementaire nécessaire pour proposer ces produits à leurs clients, dans des conditions de coût et de sécurité satisfaisantes pour les emprunteurs. Les nouveaux produits dont la commercialisation est rendue possible grâce à cette réforme sont : le prêt hypothécaire rechargeable, qui permet d'affecter la garantie hypothécaire d'un crédit sur un bien immobilier à la garantie d'autres crédits (à la consommation ou immobiliers). Au fur et à mesure que le crédit immobilier initial est remboursé, il est possible de « recharger » l'hypothèque. Depuis octobre 2006, plusieurs établissements de crédit proposent le crédit hypothécaire rechargeable ; le prêt viager hypothécaire, qui permet au propriétaire d'un bien immobilier d'en obtenir des ressources sans avoir à le vendre. Il peut contracter un prêt auprès d'un établissement de crédit garanti par une hypothèque constituée sur son bien immobilier. Le remboursement s'effectue soit au décès de l'emprunteur par la vente du bien, soit lors de la vente du bien. La distribution du prêt viager hypothécaire devrait commencer début 2007, une fois que les établissements de crédit auront finalisé leur offre commerciale. Ces deux produits apportent aux Français les moyens de financer leurs projets dans les meilleures conditions de coût. Ils permettront en effet aux ménages d'utiliser, s'ils le souhaitent, leur patrimoine immobilier pour faciliter le financement de leurs projets d'investissement et de consommation. Le crédit garanti par une hypothèque rechargeable peut leur permettre de mieux répartir leur consommation tout au long de la vie. Avec le prêt viager hypothécaire, les personnes âgées pourront bénéficier

de ressources nouvelles tout en continuant d'occuper leur logement. Afin de protéger les consommateurs contre les risques éventuels que peuvent présenter ces produits, le Gouvernement a prévu un encadrement spécifique qui complète les règles générales applicables au crédit en France. Ces innovations financières et juridiques, intervenant dans un contexte où le logement représente une part croissante des dépenses des ménages, s'inscrivent dans la politique générale du Gouvernement visant à améliorer le pouvoir d'achat des Français.

Données clés

Auteur : [M. Axel Poniatowski](#)

Circonscription : Val-d'Oise (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 113600

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 décembre 2006, page 13125

Réponse publiée le : 6 février 2007, page 1326