



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 67069

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le prêt viager hypothécaire. Le Gouvernement a en effet présenté en février dernier un ensemble de mesures visant à soutenir la consommation. Parmi elles figurait la réforme du crédit hypothécaire avec l'introduction de nouveaux produits dont le prêt viager hypothécaire, dit « hypothèque inversée ». En vigueur aux États-Unis, au Canada et en Angleterre, cet instrument est avancé comme une réponse aux difficultés rencontrées par les personnes âgées d'accéder à l'emprunt pour pouvoir faire face à leurs dépenses. L'hypothèque du logement, qui constitue souvent l'unique patrimoine des personnes âgées, permettrait de leur assurer un revenu régulier ou le versement du capital en contrepartie du transfert du logement à un établissement de crédit. Au décès de l'emprunteur, les héritiers pourraient soit rembourser la dette contractée et conserver le logement, soit céder le logement en gage. Sur le fond, ce mécanisme, s'il est adopté, confirme l'entrée de la France dans un mode anglo-saxon de la prise en charge du risque vieillesse, où la solidarité cède le pas à la responsabilité individuelle. Sur la forme, des difficultés dans l'application de la mesure ont été soulevées par nombre d'observateurs. D'abord, le rapport Grimaldi relatif à la réforme du droit des sûretés remis au garde des sceaux a émis « des doutes sérieux sur l'opportunité de transposer en France un système qui, d'une part, risque d'inciter une personne âgée à un endettement indolore, et donc irréfléchi, puisque la charge du remboursement ne pèsera que sur sa succession, et qui, d'autre part, semble ne connaître qu'un succès très relatif aux États-Unis, où pourtant il bénéficierait de la garantie de l'État fédéral (...) ». De, plus, l'emprunteur est soumis à un risque constitué par les frais de son emprunt qui, par expérience, tend à augmenter avec le temps, pouvant ainsi pénaliser les descendants. La couverture de ce risque pose donc la question de l'implication de l'État : aux États-Unis, l'État fédéral contre-garantit un fonds d'assurance pour couvrir le risque de l'emprunteur ; en Angleterre à l'inverse, la couverture du risque est laissée entièrement au marché. Il souhaite donc savoir où en est la réflexion du Gouvernement sur ce sujet, si les modalités du prêt viager hypothécaire ont déjà fait l'objet d'arbitrages et si sa mise en oeuvre est d'ores et déjà soumise à un calendrier défini.

Texte de la réponse

L'article 24 de la loi n° 2005-842 pour la confiance et la modernisation de l'économie du 26 juillet 2005 a habilité le Gouvernement à procéder par ordonnances pour réformer le régime des sûretés réelles et développer le crédit hypothécaire, en permettant notamment le prêt viager hypothécaire. La rédaction des textes permettant la mise en place de cette nouvelle catégorie de crédit, qui s'inscrit dans le cadre de la réforme des sûretés, fera l'objet d'une large concertation avec l'ensemble des personnes concernées par ce dispositif, organisée par le garde des sceaux et le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie. À ce stade et sous réserve des concertations à venir, le prêt viager hypothécaire devrait offrir la possibilité à un emprunteur relativement âgé, propriétaire de sa résidence principale, de mobiliser la valeur de son logement pour obtenir un prêt gagé sur son bien aux fins de dépenses personnelles telles que des frais de dépendance. Ce prêt sera remboursable in fine, capital et intérêts, à son décès ou lors de son déménagement du logement. Comme le souligne l'auteur de la question, cette initiative répond à une véritable attente de la part de ce public et le ministre de l'économie, des

finances et de l'industrie souhaite que la mise en place effective du prêt viager hypothécaire soit aussi rapide que possible. À cette fin, les diverses concertations en cours avec les professionnels du crédit et les associations de consommateurs, notamment dans le cadre du comité consultatif du secteur financier, visent à mettre en place, s'agissant d'un public qui peut être particulièrement fragile et vulnérable, des dispositions de protection de l'emprunteur adaptées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Bacquet](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (4^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67069

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juin 2005, page 6063

Réponse publiée le : 4 octobre 2005, page 9206