



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 34615

Texte de la question

M. Jean-Claude Viollet attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les difficultés de nombreuses personnes pour obtenir un prêt viager hypothécaire prévu en application de la loi dite « pour la confiance et la modernisation de l'économie » du 26 juillet 2006. Ce prêt consiste en un contrat par lequel un établissement de crédit ou financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque sur un bien immobilier de l'emprunteur, et dont le remboursement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur. Ce faisant, nombre de propriétaires - notamment des personnes âgées sans héritier - sont très intéressés par un tel prêt, qui leur permettrait de tirer des ressources de leur bien immobilier tout en y demeurant. Ce prêt permet, en effet, d'obtenir des liquidités du patrimoine sans l'obligation de s'en dessaisir. Il complète les revenus de la retraite, et permet de faire face à des dépenses imprévues (frais de santé, dépendance, réparation du logement) ou d'aider des descendants (études des petits-enfants...). Or, bien qu'il existe à présent la base législative et réglementaire nécessaire pour proposer de tels prêts, le crédit foncier, seul banque à proposer le prêt hypothécaire viager, semble encore réticent à donner suite aux demandes formulées par leurs clients. Après un retour d'expérience de deux ans, il semble aujourd'hui nécessaire de prévoir des mesures incitatives. C'est pourquoi il lui demande quelles mesures elle entend prendre, afin de permettre l'obtention effective d'un prêt viager hypothécaire.

Texte de la réponse

Le Gouvernement suit de façon attentive la diffusion du prêt viager hypothécaire, qui vise effectivement à permettre aux propriétaires de tirer des ressources de leur bien immobilier tout en y demeurant. Ce dispositif a été créé en garantissant une protection large de l'emprunteur. À cet égard, le Gouvernement a prévu un encadrement spécifique pour ce type de prêt, qui complète les règles générales applicables au crédit en France. Ces protections renforcées sont de plusieurs ordres : le démarchage est interdit, un plafond spécifique des indemnités de remboursement anticipé a été défini et la publicité donnée au prêt viager hypothécaire est encadrée : l'offre de prêt contenant des mentions informatives obligatoires ne peut être acceptée qu'au terme de 10 jours, prévu au même titre que les autres crédits immobiliers, comme délai de réflexion. Le même objectif de protection régit les règles de sortie du contrat, qui prévoient que, si le prix de vente du bien est inférieur au montant de la dette, celle-ci ne se transmet pas à la succession, s'il est supérieur, les héritiers récupèrent le solde. La succession peut également choisir de rembourser le prêt et conserver le bien. En outre, la signature d'un prêt viager hypothécaire nécessite l'intervention d'un notaire, qui exerce alors une fonction de conseil après que le client ait bénéficié des informations communiquées par son banquier. Le prêt viager hypothécaire est un dispositif récent dont la diffusion est par conséquent encore progressive. Entre juin 2007 et juillet 2008, c'est-à-dire pour sa première année de diffusion, 4 400 prêts viagers hypothécaires ont été autorisés pour un total de 380 millions d'euros. Ce premier bilan encourageant a conduit le législateur à préciser, dans la loi n° 2008-776 de modernisation de l'économie publiée le 5 août 2008, certaines caractéristiques de ce produit. La loi a ainsi confirmé la possibilité de capitaliser les intérêts, précisé que le délai de rétractation qui s'appliquait était bien celui prévu pour le crédit immobilier et a enfin ouvert la possibilité au contrat de stipuler les conditions dans

lesquelles l'emprunteur pourra accélérer les versements de son prêt. Ces dispositions devraient être de nature à favoriser la diffusion de ce produit. Il est par conséquent prématuré d'envisager une éventuelle nouvelle réforme à court terme de ce dispositif.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Viollet](#)

Circonscription : Charente (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34615

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9450

Réponse publiée le : 13 janvier 2009, page 282