



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## hypothèques

Question écrite n° 68632

### Texte de la question

M. Jean-Marc Nesme demande à Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi si elle envisage de développer et de rendre attractif le prêt hypothécaire viager en proposant notamment des avantages fiscaux aux acheteurs comme cela avait été préconisé en 2008 dans un rapport du Conseil économique et social sur le viager dans les politiques du logement. À l'heure où les incertitudes augmentent sur les retraites, où la durée de la vie augmente, l'offre de vente en viager de leur patrimoine immobilier pourrait être un outil très utile pour les seniors bénéficiant d'une retraite insuffisante ne leur permettant pas de faire face à leurs besoins.

### Texte de la réponse

Le crédit hypothécaire qui définit l'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire permet notamment aux personnes ne disposant pas de revenus suffisamment élevés ou stables pour bénéficier de certains crédits (en vue par exemple de travaux d'entretien ou de dépenses personnelles imprévues), mais possédant des éléments de patrimoine immobilier, d'accéder, dans certains cas, au crédit grâce à ces nouvelles formes d'hypothèques, alors qu'elles ne le pouvaient pas jusqu'à présent. S'agissant plus spécifiquement du prêt viager hypothécaire qui vise à permettre aux propriétaires de tirer des ressources de leur bien immobilier tout en y demeurant, 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 d'un délai de dix jours, prévu au même titre que les autres crédits immobiliers, comme le 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. La signature d'un prêt viager hypothécaire nécessite l'intervention d'un notaire, qui exerce alors une fonction de conseil après que le client a bénéficié des informations communiquées par son banquier. Lors de sa première année de diffusion - entre juin 2007 et juillet 2008 - 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 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. Il faut cependant retenir que dans la mesure où, contrairement à un prêt hypothécaire classique, la dette s'accroît au cours du temps, la règle de plafonnement fait peser sur l'établissement de crédit un double risque : le risque de longévité de l'emprunteur (accroissement de la dette au-delà de la valeur du bien du fait de la capitalisation des intérêts) et le risque d'évolution à la baisse du marché immobilier (baisse de la valeur du bien en dessous de la dette anticipée). La diffusion du prêt viager hypothécaire s'effectue donc à un rythme progressif mais manifeste.

## Données clés

**Auteur** : [M. Jean-Marc Nesme](#)

**Circonscription** : Saône-et-Loire (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 68632

**Rubrique** : Saisies et sûretés

**Ministère interrogé** : Économie, industrie et emploi

**Ministère attributaire** : Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 12 janvier 2010, page 227

**Réponse publiée le** : 16 mars 2010, page 3057