



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 70332

Texte de la question

M. Jean Grenet attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la place qu'elle entend donner au prêt hypothécaire viager en proposant des avantages fiscaux aux acheteurs comme le préconisait un rapport du Conseil économique et social sur le viager dans les politiques du logement. L'évolution constatée sur la situation des retraites et les effets de l'augmentation de la durée de vie entraînent des bouleversements chez les retraités pour faire face à leurs besoins ; il lui demande de lui préciser la place qu'elle entend donner à l'offre de vente en viager du patrimoine immobilier et les évolutions à venir qu'elle envisage.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a prévu un encadrement spécifique des prêts viagers hypothécaires 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 MEUR. Ce premier bilan encourageant a conduit le législateur à préciser, dans la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, 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 peut 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, et il ne serait pas justifié d'y ajouter un avantage fiscal, dans un contexte, notamment budgétaire, où de surcroît la priorité doit être donnée au contraire à la réduction des niches fiscales.

Données clés

Auteur : [M. Jean Grenet](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70332

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 2 février 2010, page 995

Réponse publiée le : 15 juin 2010, page 6651