



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

hypothèques

Question écrite n° 70333

Texte de la question

M. Hervé Mariton interroge Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la situation du prêt viager hypothécaire accordé aux particuliers en France. L'ordonnance du 23 mars 2006 (n° 2006-346) relative aux sûretés instaure une nouvelle forme de crédit appelée prêt viager hypothécaire ou hypothèque inversée. Celui-ci permet à un propriétaire d'un bien immobilier d'obtenir un prêt garanti par une hypothèque inscrite sur ce bien immobilier et remboursable lors du décès de l'emprunteur ou de la vente du bien hypothéqué. Or il apparaît que de nombreux établissements bancaires refusent aux demandeurs de leur accorder ce type de prêt. Celui-ci a pourtant été instauré en réponse à une demande, celle de personnes, souvent âgées, propriétaires d'un bien immobilier (résidence principale ou secondaire) qui, tout en ayant besoin de financements, ne souhaitent pas vendre ledit bien. Il lui demande donc comment elle entend faire respecter les dispositions de l'ordonnance précitée pour que les propriétaires qui le souhaitent puissent contracter un prêt viager hypothécaire auprès de leur établissement bancaire.

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. Hervé Mariton](#)

Circonscription : Drôme (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70333

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 février 2010, page 995

Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3057