



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 119569

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la mise en application du prêt viager hypothécaire. En effet, dans la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Parlement a autorisé le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour réformer le droit des sûretés et à « développer le crédit hypothécaire, notamment au profit des particuliers, en permettant le crédit hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire, en veillant à protéger les intérêts des personnes qui en bénéficient ». Un tel prêt pourra notamment aider les personnes âgées propriétaires de leur logement à faire face. L'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 créant notamment le prêt viager hypothécaire est parue au Journal officiel du 24 mars 2006. Malgré un décret n° 2006-1540 du 6 décembre 2006 pris en application de l'article 314-10 du code de la consommation relatif au remboursement anticipé des prêts viagers hypothécaires, il semblerait que les établissements de crédits ne soient pas prêts à proposer ce type de produit à leurs clients alors que les conditions de sécurité sont réunies pour les emprunteurs. En conséquence, il lui demande de lui préciser les garanties que le Gouvernement pourrait mettre en avant afin de favoriser le lancement de ces produits bancaires innovants.

Texte de la réponse

Dans la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Parlement a en effet autorisé le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour réformer le droit des sûretés, et à « développer le crédit hypothécaire, notamment au profit des particuliers, en permettant le crédit hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire, en veillant à protéger les intérêts des personnes qui en bénéficient ». Le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie ont élaboré une ordonnance portant réforme de l'hypothèque et de l'antichrèse. Elle a été publiée au Journal officiel le 24 mars 2006 et réforme le régime juridique de l'hypothèque en créant notamment le prêt viager hypothécaire et l'hypothèque rechargeable. Avec le décret paru au Journal officiel du 8 décembre 2006, le Gouvernement a désormais pris tous les textes nécessaires à la mise en pratique de l'hypothèque rechargeable et du prêt viager hypothécaire. Les établissements de crédit ont à présent la base législative et réglementaire nécessaire pour proposer ces produits à leurs clients, dans des conditions de coût et de sécurité satisfaisantes pour les emprunteurs. Les nouveaux produits dont la commercialisation est rendue possible grâce à cette réforme sont : le prêt hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire. Le premier permet d'affecter la garantie hypothécaire d'un crédit sur un bien immobilier à la garantie d'autres crédits (à la consommation ou immobiliers) ; au fur et à mesure que le crédit immobilier initial est remboursé, il est possible de « recharger » l'hypothèque ; depuis octobre 2006, plusieurs établissements de crédit proposent le crédit hypothécaire rechargeable. Le prêt viager hypothécaire permet au propriétaire d'un bien immobilier d'en obtenir des ressources sans avoir à le vendre : il peut contracter un prêt auprès d'un établissement de crédit garanti par une hypothèque constituée sur son bien immobilier ; le remboursement s'effectue soit au décès de l'emprunteur par la vente du bien, soit lors de la vente du bien. Quelques établissements de crédit indiquent qu'ils s'appêtent à lancer une offre commerciale pour ces nouveaux prêts viagers hypothécaires. Ces deux produits apportent aux Français les moyens de

financer leurs projets dans les meilleures conditions de coût. Ils permettront en effet aux ménages d'utiliser, s'ils le souhaitent, leur patrimoine immobilier pour faciliter le financement de leurs projets d'investissement et de consommation. Le crédit garanti par une hypothèque rechargeable peut leur permettre de mieux répartir leur consommation tout au long de la vie. Avec le prêt viager hypothécaire, les personnes âgées pourront bénéficier de ressources nouvelles tout en continuant d'occuper leur logement. Afin de protéger les consommateurs contre les risques éventuels que peuvent présenter ces produits, le Gouvernement a prévu un encadrement spécifique qui complète les règles générales applicables au crédit en France. Ces innovations financières et juridiques, intervenant dans un contexte où le logement représente une part croissante des dépenses des ménages, s'inscrivent dans la politique générale du Gouvernement visant à améliorer le pouvoir d'achat des Français.

Données clés

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

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 119569

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 février 2007, page 2022

Réponse publiée le : 27 mars 2007, page 3133