



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 121711

Texte de la question

M. André Chassaigne attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les modalités de mise en oeuvre du prêt viager hypothécaire, disposition instituée par l'article 41 de l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés. Le décret fixant les modalités d'application de ce nouveau dispositif a été publié au Journal officiel du 8 décembre 2006. Les établissements de crédit ont donc désormais la base législative et réglementaire nécessaire pour proposer ces crédits à leurs clients. Le prêt viager hypothécaire permet donc au propriétaire d'un bien immobilier d'en obtenir les ressources sans avoir à le vendre. Il peut ainsi 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. Ce dispositif doit notamment permettre d'améliorer le pouvoir d'achat des Français : le crédit garanti par une hypothèque rechargeable peut leur permettre de mieux répartir leur consommation tout au long de la vie. Les ménages peuvent l'utiliser pour faciliter le financement de leurs projets d'investissement et de consommation, les personnes âgées pourront bénéficier de ressources nouvelles tout en continuant d'occuper leur logement. Or force est de constater qu'aujourd'hui, trois mois après la publication du décret, les établissements bancaires ne sont toujours pas en mesure de proposer ce type de crédit à leurs clients. De plus, alors que la prochaine étape de développement pour la Banque Postale prévue fin 2006 était la distribution de crédits à la consommation, celle-ci n'est pas en mesure de proposer le prêt viager hypothécaire, assimilable à un crédit à la consommation. C'est pourquoi il lui demande comment il compte faciliter l'accès à ces prêts attendus par de nombreux consommateurs, en particulier les personnes âgées, à qui ces crédits permettraient notamment d'entreprendre des travaux dans leur logement.

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 :

1. le prêt hypothécaire rechargeable, qui 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 ; 2. le prêt viager hypothécaire, qui 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'apprêtent 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. André Chassaigne](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (5^e circonscription) - Député-e-s Communistes et Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 121711

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 3 avril 2007, page 3237

Réponse publiée le : 1er mai 2007, page 4128