



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 121973

Texte de la question

M. Rodolphe Thomas appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la mise en place du prêt viager hypothécaire et l'hypothèque rechargeable. 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 développer le crédit hypothécaire, notamment au profit des particuliers, en permettant le crédit hypothécaire rechargeable (qui permet au propriétaire d'un bien immobilier, au fur et à mesure de ses remboursements, de constituer une hypothèque rechargeable et réutilisable à la garantie d'une nouvelle créance) et le prêt viager hypothécaire (qui permet au propriétaire d'un bien immobilier d'en obtenir des ressources sans avoir à le vendre). Ces deux produits apportent aux Français les moyens de financer plus facilement leurs projets. 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. Avec le prêt viager hypothécaire, les personnes âgées pourront bénéficier de ressources nouvelles tout en continuant à occuper leur logement. L'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 créant notamment le prêt viager hypothécaire est parue au Journal officiel du 24 mars 2006. Avec le dernier décret d'application de cette ordonnance publiée au Journal officiel du 8 décembre 2006, tous les textes nécessaires à la mise en pratique de l'hypothèque rechargeable et du prêt viager hypothécaire ont été pris. Néanmoins, les établissements de crédit, qui ont à présent la base législative et réglementaire nécessaire pour proposer ces deux produits à leurs clients, dans des conditions de coût et de sécurité satisfaisantes pour les emprunteurs, ne semblent pas prêts à donner une suite positive aux demandes de la clientèle. Dans l'actuel contexte de baisse du pouvoir d'achat avec une augmentation croissante des dépenses de logement dans le budget des ménages, il lui demande quelles mesures il entend prendre afin de favoriser le lancement de ces produits bancaires très attendus par les Français.

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, 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, 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. Rodolphe Thomas](#)

Circonscription : Calvados (2^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 121973

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 avril 2007, page 3484

Réponse publiée le : 8 mai 2007, page 4297