



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## hypothèques

Question écrite n° 67574

### Texte de la question

M. Lionnel Luca attire l'attention de Mme la secrétaire d'État chargée de la famille et de la solidarité sur les difficultés de mise en place du prêt viager hypothécaire ou « hypothèque inversée » autorisé par l'ordonnance du 23 mars 2006 portant réforme de l'hypothèque et de l'antichrèse, précisé par le décret du 6 décembre 2006. Contracter un tel prêt permet aux personnes de plus de 65 ans, propriétaires de leur résidence, d'effectuer des travaux d'amélioration et de rester à leur domicile, sans être à la charge de la société ; tout en laissant tout ou partie de leur bien à leurs enfants, ce qui est impossible avec le viager « classique ». Cependant, s'il existe effectivement des protections renforcées en faveur de l'emprunteur, les taux d'intérêt pratiqués sont en pratique très élevés (8,75 % à 8,95 %), ce qui a pour résultat de doubler le capital emprunté en neuf ans, alors que la banque ne prend pas réellement de risques, même au regard de l'âge de l'emprunteur puisque le bien est engagé. Il lui demande si elle envisage de prendre des mesures qui aideraient réellement les personnes âgées qui sont contraintes de solliciter un prêt car elles n'ont pas d'autres choix.

### 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. Lionnel Luca](#)

**Circonscription :** Alpes-Maritimes (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 67574

**Rubrique :** Saisies et sûretés

**Ministère interrogé :** Famille et solidarité

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 22 décembre 2009, page 12175

**Réponse publiée le :** 16 mars 2010, page 3057