



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

hypothèques

Question écrite n° 14944

Texte de la question

M. Hervé Pellois attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conditions d'accès au prêt viager hypothécaire. Les établissements bancaires, à l'instar du Crédit Foncier, fixent un âge limite (65 ans) en-deçà duquel la souscription d'un prêt viager hypothécaire n'est pas possible. Pourtant, des seniors sont, avant cette échéance, à compter de leur mise en retraite, susceptibles d'avoir besoin de ce dispositif qui permet à celui ou celle dont les ressources sont insuffisantes de pouvoir emprunter en hypothéquant son patrimoine immobilier sans avoir à le vendre. Il lui demande si le Gouvernement entend revoir les règles établies par le décret n° 2006-1540 du 6 décembre 2006, en fixant notamment l'âge minimum requis à 60 ans.

Texte de la réponse

Le dispositif du prêt viager hypothécaire a été créé pour faciliter l'accès des crédits aux emprunteurs les plus âgés tout en garantissant une protection large de l'emprunteur. L'ordonnance du 23 mars 2006 relative à la sûreté, qui a notamment permis de réformer l'hypothèque, permet aux particuliers de bénéficier d'une flexibilité accrue dans le recours au crédit immobilier. L'offre commerciale des établissements de crédit à destination des personnes plus âgées en matière de crédit à la consommation progresse. Les statistiques de l'observatoire des crédits aux ménages montrent que les ménages seniors représentent une part croissante du nombre total de ménages qui ont accès au crédit à la consommation : les 55-64 ans représentaient ainsi 15,8 % des ménages disposant d'un crédit à la consommation en 2009 contre 13,4 % en 1989. Cette évolution d'ensemble est en partie liée à des facteurs extérieurs aux mécanismes de crédit : l'amélioration du niveau de vie des seniors exerce un effet positif sur leur accès au crédit et l'allongement de leur espérance de vie réduit le risque représenté par l'octroi d'un prêt à un « jeune senior » du point de vue des établissements de crédit. Le prêt viager hypothécaire connaît cependant un succès relativement limité auprès des consommateurs seniors : dans la période juin 2007 à fin janvier 2010, 4 329 prêts représentant un total de 352 millions d'euros ont été accordés. Ce succès relatif tient à plusieurs facteurs : - en dépit de la garantie apportée par l'hypothèque, le coût du risque supporté par le prêteur demeure élevé. En effet, contrairement à un prêt classique, la dette s'accroît au cours du temps dans le cas d'un prêt viager hypothécaire (PVH), puisqu'il s'agit d'un produit à remboursement in fine. Dès lors l'établissement de crédit porte un double risque : le risque de longévité de l'emprunteur, qui peut conduire à un accroissement de la dette au-delà de la valeur du bien hypothéqué du fait de la capitalisation des intérêts ; le risque d'évolution à la baisse du marché immobilier, qui se traduit par une baisse de la valeur du bien en dessous de la dette anticipée. Ce second risque a vraisemblablement pesé sur le développement de ce produit, puisque son lancement est intervenu peu de temps avant une période marquée par une incertitude forte sur la valeur des biens immobiliers, voire par des baisses importantes dans certaines régions. Au total, les établissements de crédit qui ont cherché à développer ce type d'offre rapportent que les conditions de viabilité économique des PVH correspondent à des niveaux de taux effectif global (TEG) élevés, qui dissuadent une partie de la clientèle ; - dans un souci de protection du consommateur, le démarchage est interdit en matière de PVH (article L. 314-4 du code de la consommation). Ceci constitue un obstacle pratique au développement de ce type de produit, puisque la population concernée est a priori moins mobile que la

population générale et que, s'agissant d'un produit récent, des efforts commerciaux spécifiques étaient nécessaires pour le faire connaître lors de son lancement ; - enfin, et également dans un souci de protection du consommateur, un certain formalisme est requis dans l'utilisation du bien (acte notarié, obligation d'entretien du bien, accord du prêteur en cas de changement d'affectation ou de cession du bien). Le Gouvernement n'envisage donc pas dans l'immédiat de revoir les règles en fixant notamment l'âge minimum requis à 60 ans.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Pellois](#)

Circonscription : Morbihan (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14944

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 26 mars 2013

Question publiée au JO le : [1er janvier 2013](#), page 31

Réponse publiée au JO le : [9 avril 2013](#), page 3867