



Hypothèque ou caution ? La réforme

Révolution dans le microcosme du crédit immobilier. Pour les propriétaires avec un bien encore sous crédit ou ceux qui ne sont plus redevables d'un prêt, deux nouvelles possibilités d'emprunter existent, avec pour garantie, le bien immobilier. Avantages et inconvénients des formules respectives, le crédit hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire.

Avec l'ordonnance du 23 mars 2006 qui ratifie les deux nouvelles formes de prêt, le prêt hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire, le régime des hypothèques est modifié. Cette réforme a pour but d'élargir la gamme des produits hypothécaires et de stimuler la consommation, mais elle permet aussi de rapprocher le système français de celui de ses voisins dans la perspective d'une harmonisation des marchés hypothécaires européens. Le marché français présente, en effet, plusieurs spécificités. Le crédit immobilier est, jusqu'alors, accordé en fonction de la solvabilité de l'emprunteur, la qualité de la garantie n'ayant un rôle que secondaire. Alors qu'au Royaume-Uni, par exemple, le crédit est accordé en fonction de la valeur du bien qui constitue la garantie hypothécaire (mortgage). Par ailleurs, en France, la garantie d'un crédit immobilier n'est pas seulement hypothécaire : plus de la moitié des crédits actuels sont garantis par une caution son coût étant inférieur à celui de l'hypothèque. Avec les deux nouveaux prêts, c'est le bien lui-même qui sert de garantie à un nouveau crédit ou à de nouvelles dépenses.

Le prêt hypothécaire rechargeable.

Aujourd'hui, lorsque vous hypothéquez votre logement ou un autre bien immobilier pour garantir un crédit, il faut attendre l'extinction de l'hypothèque pour utiliser à nouveau ce bien en garantie d'un nouvel emprunt. Excepté si votre créancier accepte une hypothèque de second rang, ce qui est très rare en France. Avec le prêt hypothécaire rechargeable, l'hypothèque d'origine peut garantir d'autres prêts y compris ceux à la consommation.

Le principe

Ce prêt s'adresse aux personnes ayant acheté un bien immobilier avec un crédit garanti par une hypothèque. Le mot clé est hypothèque, celles qui optent pour le privilège de prêteur de deniers (PPD) ou la caution en sont évidemment exclus. Au fur et à mesure de ses remboursements, l'emprunteur « recharge » l'hypothèque et se recrée donc une capacité d'emprunt correspondant à la différence entre le montant de l'hypothèque initiale et ce qu'il a déjà remboursé. Concrètement, un emprunteur a une hypothèque de 200 000 euros sur son appartement. Il a déjà remboursé 100 000 euros. Sa nouvelle capacité d'emprunt sera alors de 100 000 euros. S'il veut contracter un nouveau crédit de 50 000 euros, son volant de recharge sera de 50 000 euros qui augmentera au fur et à mesure des remboursements du prêt initial et du nouveau prêt.

Les avantages

- L'hypothèque rechargeable garantit d'autres financements qu'immobiliers

Vous pourrez financer une voiture, un home cinéma, un voilier, un tour du monde, des vacances mais aussi des travaux dans votre résidence principale ou secondaire.

- L'hypothèque facilite l'accès au crédit pour certaines catégories d'emprunteurs

L'hypothèque rechargeable est accordée en fonction de la valeur du bien. Les revenus de l'emprunteur ne sont donc pas le seul critère pris en compte contrairement à ce qui est demandé pour un crédit à la consommation. Pour les professions à revenus irréguliers (professions libérales, artisans, commerçants, journalistes-pigistes) ou à revenus modestes, ce prêt rechargeable est une facilité. L'établissement prêteur peut toutefois demander une expertise du bien.

- L'hypothèque permet d'obtenir des taux attractifs

-

Même s'ils ont baissé, les taux du crédit à la consommation restent élevés : 7 % dans les meilleurs des cas, sauf promotion ponctuelle et plus de 15 % en cas de revolving. Garantis par une hypothèque, le prêt rechargeable doit permettre de gagner environ deux points par rapport à un prêt classique (hors revolving) à la consommation.

Les limites

- Formalités longues et onéreuses

Hormis les hypothèques émises depuis la parution de l'ordonnance, celles souscrites précédemment devront être modifiées par le biais d'un notaire, ce qui va engendrer des frais. Autres sources d'inquiétudes : l'établissement prêteur doit vérifier que d'autres hypothèques n'ont pas été prises sur le bien en question, auquel cas, le prêt envisagé est impossible et doit s'assurer du montant de la recharge disponible. Par ailleurs, la nouvelle inscription hypothécaire passe obligatoirement par le notaire. Tout ce cheminement est coûteux et ne peut donc s'envisager pour acquérir un nouveau réfrigérateur même version américaine, un manteau d'une grande marque ou un scooter pour adolescent sans permis. D'autre part, il est tout à fait envisageable que le bien doit être expertisé et plus particulièrement si le crédit a financé la totalité de l'acquisition. Une expertise qui a un coût imputé à l'emprunteur.

- Possibilité de surendettement

Ce type de crédit s'adresse à un emprunteur qui n'a pas soldé son prêt immobilier. Pour faire face à ce nouveau prêt, il vous faudra donc soit augmenter le montant de votre mensualité, soit envisager un remboursement sur une durée plus longue.

- Possibilité de revente du logement

A force de surendettement, vous pouvez être amené à ne plus pouvoir faire face à vos charges, ni vis-à-vis de votre prêt d'origine, ni vis-à-vis de votre prêt rechargeable. Et l'établissement prêteur peut toujours mettre votre bien en vente pour récupérer sa mise. Avec des conséquences différentes selon les profils de souscripteurs. Si vous disposez de revenus moyens et que l'hypothèque rechargeable vous a permis de régler des dépenses courantes, à force de vous endetter, vous risquez de perdre votre résidence principale. Si, en tant que propriétaire de votre résidence principale et secondaire et d'un investissement locatif, vous vous offrez quelques folies et n'arrivez plus à honorer la facture, au pire, vous perdrez un appartement locatif. Mais vous n'aurez pas perdu votre toit.

A savoir

Dans les pays anglo-saxons, l'hypothèque rechargeable prend en compte la valeur du bien au moment où l'emprunteur contracte son nouveau crédit. Si les prix de l'immobilier sont orientés à la hausse, l'effet de levier joue. Le cas échéant, l'effet est redoutable. En France, seul le montant de l'hypothèque entre en ligne de compte : si le bien a pris de la valeur, la capacité d'emprunt n'est pas augmentée pour autant ; mais si le bien se déprécie, le risque est limité.

PPD et cautionnement : bientôt « rechargeables »

Le prêt hypothécaire rechargeable ne peut s'envisager que si hypothèque il y a. Les deux autres garanties d'un prêt, « Privilège de prêteur de deniers » (PPD) et cautionnement envisagent aussi, pour ne pas rester à l'écart, de pouvoir être rechargées d'ici quelques mois.

Le prêt viager hypothécaire

Inspiré du « reverse mortgage » très en vogue aux Etats-Unis, il permet aux personnes âgées propriétaires de leurs biens d'obtenir un prêt ou de compléter leurs revenus.

Le principe

Pour faire usage de ce prêt, il faut être propriétaire d'un logement, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire ou d'un investissement locatif. Auquel cas, le prêt peut être octroyé mais il ne sera exigible que lors de son décès ou lors de la vente de l'immeuble. Ce prêt viager, distribué sous forme d'un capital ou de versements périodiques, est garanti par une hypothèque prise sur le bien immobilier. Son remboursement ne peut être exigé que lors du décès de l'emprunteur ou de la vente de l'immeuble.

Les avantages

- Souscrire un prêt sans se déposséder de son logement

Une retraite modeste et un besoin de complément de revenus, de gros travaux à financer dans le logement que vous occupez ou celui dans lequel vous avez investi. En tant que propriétaire de votre toit, vous vous êtes cru à l'abri de toutes dépenses très importantes. Et pourtant, que ce soit pour vous, votre famille ou pour un bien immobilier, vous voici obligé de répondre de certaines dépenses : aide ménagère, aide à domicile, travaux liés à une perte d'autonomie pour votre résidence principale ou secondaire, ou/et travaux obligatoires (ravalement, ascenseur, mises aux normes de l'électricité...) dans votre résidence principale ou dans l'immeuble dans lequel vous avez investi. Mais parfois, compte tenu de votre âge, 70 ans et plus, et éventuellement de votre état de santé, les banques ne veulent plus vous octroyer un prêt. Ou alors à taux prohibitif. Là, selon vos besoins, vous pourrez obtenir un prêt.

- Ne pas spolier les héritiers

En cas de dette de la part du propriétaire et néanmoins emprunteur, les héritiers peuvent récupérer le logement en remboursant bien évidemment la dette. Si celle-ci dépasse la valeur du logement, ce qui peut se produire en cas de retournement du marché immobilier, le prêteur ne peut rien réclamer aux héritiers.

Les limites

- Un bien exclusivement réservé à l'habitation

Votre bien peut être utilisé par vous en tant que résidence principale ou secondaire ou par un locataire si ce bien a fait l'objet d'un investissement. En revanche, un terrain ou un local professionnel ne peuvent faire l'objet de ce prêt viager hypothécaire. Pas plus qu'un logement « démembré » provenant d'une donation ou d'une succession. Ainsi, un propriétaire qui fait donation de la nue-propriété tout en se réservant l'usufruit ne peut y prétendre. Et si le logement est propriété commune de plusieurs personnes, l'accord de celles-ci sera obligatoire.

- Un prêt limité à une partie de la valeur du logement

-

Pas question d'emprunter une somme équivalente à la valeur du bien. Trop risqué pour l'établissement prêteur surtout si le bien ne réunit pas tous les paramètres d'un bon placement immobilier comme celui de l'emplacement. Sauf dans l'hypothèse où le bien affiche toutes les caractéristiques d'un bien « idéal » et donc facile à vendre le cas échéant. En règle générale, le prêteur procède à une évaluation du bien et pour déterminer le montant du prêt établi un savant dosage entre la qualité du bien et l'âge de l'emprunteur.

Elisabeth Lelogeais

A savoir

Le prêt en viager peut être consenti sur une ou deux têtes. En cas de coemprunteurs, la dette ne sera exigible qu'au décès du dernier survivant.

Le prêt viager hypothécaire est un prêt immobilier. A ce titre, il doit faire l'objet d'une offre préalable de la part de l'établissement prêteur, offre valable 30 jours et en pouvant être accepté par l'emprunteur qu'après un délai de 10 jours.

Versement unique ou périodique ?

Le déblocage du prêt en une seule fois et converti en rente viagère offre diverses possibilités. Il permet entre autres de financer une grosse dépense ou d'investir ce capital sur un placement comme l'assurance-vie. Mais il affiche deux inconvénients. D'une part, ce déblocage unique fait courir les intérêts sur la totalité du capital emprunté et coûte cher. D'autre part, si l'emprunteur décède prématurément, le capital va rester acquis à l'organisme prêteur. Mieux vaut donc opter pour des versements périodiques. Le montant et le nombre de ces versements sont fixés par l'établissement prêteur en fonction des tables de mortalité fournies par les assurances. Si l'emprunteur décède prématurément, sa dette sera moins lourde et ses héritiers percevront le reliquat. S'il vit plus longtemps que prévu, il ne percevra plus rien. Dans tous les cas, le montant de la rente viagère doit être évalué au plus juste.