

ARGENT & PLACEMENTS • CRÉDITS

Comment emprunter selon la valeur de sa maison

Transformer un bien immobilier en argent liquide sans le vendre est possible grâce au crédit hypothécaire. Mais cette formule reste peu pratiquée.

Par Nathalie Coulaud • Publié le 03 décembre 2019 à 06h00



Le crédit hypothécaire est rarement utilisé en France. Il s'adresse aux propriétaires d'un bien immobilier. Jakub Krechowicz/Panther Media / GraphicObsession

Très développé en Suisse et dans les pays anglo-saxons, le crédit hypothécaire est rarement utilisé en France et mal connu. Il s'adresse aux propriétaires d'un bien immobilier qu'il s'agisse d'une résidence principale ou pas. La banque, avec l'aide d'un expert immobilier, estime la valeur de la maison ou de l'appartement et prête à la personne entre 50 % et 70 % de cette valeur. Si une maison est estimée à 200 000 euros, l'emprunteur recevra ainsi entre 100 000 et 140 000 euros.

Avec cette somme, le bénéficiaire peut continuer à habiter sa maison tout en payant les études de ses enfants, en voyageant ou encore en réalisant des travaux. Contrairement à un prêt immobilier classique, aucune justification n'est demandée par la banque et le client peut utiliser la trésorerie comme il l'entend. « *Nos clients sont souvent des chefs d'entreprises qui ont ponctuellement besoin de dégager de la trésorerie pour injecter dans leur entreprise. Ensuite, ils remboursent la somme prêtée* »,

constate Véronique Bourgadier, directrice du courtier Bourgadier, spécialiste de ce type de prêt.

Lire aussi | Prêt immobilier : attention au piège du « tout compris »

Le prêt hypothécaire est également utilisé par les personnes à la limite du surendettement : il leur permet de faire un regroupement de crédits et de rembourser leurs dettes grâce à la trésorerie dégagée par la valeur de leur maison ou appartement. Cela fonctionne à condition que l'emprunt immobilier qui reste à courir sur ce bien soit en grande partie remboursé. Si le capital restant dû est trop élevé, l'apport de trésorerie par le biais du prêt hypothécaire ne sera pas possible.

Des taux plus élevés que le prêt immobilier classique

« Il faut compter un taux de 1,85 % hors assurance pour ce type de prêt, donc un peu plus qu'un prêt immobilier classique », prévient Estelle Laurent, porte-parole du courtier en crédit Crédixia. Outre le taux d'intérêt qui rémunère la banque, l'emprunteur doit aussi s'acquitter d'une garantie sur ce prêt. Il peut s'agir d'une garantie hypothécaire d'environ 7 % du montant du prêt. Dans ce cas l'intervention d'un notaire est indispensable.

Autre possibilité : il peut s'agir d'une caution bancaire par les organismes Crédit logement ou Sacef. Ces structures se substituent à l'emprunteur si celui-ci fait défaut. Il en coûte en général 1 % du montant du prêt et lorsque ces organismes acceptent de se porter caution, il n'y a pas d'intervention du notaire. « La banque peut aussi demander à l'emprunteur de souscrire une assurance décès et invalidité comme pour un prêt immobilier classique », précise Estelle Laurent. S'ajoutent enfin les honoraires du courtier en crédit si l'emprunteur est passé par un de ces professionnels et les frais de dossier de la banque. Au total, le taux annuel effectif global peut se situer aux alentours de 3 %.

Un moyen de financer la dépendance

Le crédit hypothécaire n'est proposé que par très peu d'établissements bancaires. « Les banques n'aiment pas beaucoup ce type de montage car, en cas de défaillance de l'emprunteur, il faudra vendre le bien sûr lequel est gagé le crédit, ce qui leur prend du temps », explique Véronique Bourgadier. Il est cependant possible de passer par le Crédit mutuel Arkéa.

Les courtiers français font aussi appel à des banques étrangères comme la banque allemande LBS, la banque Belge Record ou encore l'établissement anglo-saxon My Money Bank. Lorsqu'ils accordent un crédit en France, ces établissements doivent respecter les mêmes règles que les banques françaises.

Lire aussi | Nouveaux transports ne riment pas forcément avec plus-value immobilière

Le crédit hypothécaire pourrait se développer dans les années à venir, notamment auprès des seniors. « Ces derniers sont généralement propriétaires et ont besoin de financer des travaux d'adaptation chez eux, de payer une maison de retraite ou d'aider leurs enfants. Cela pourrait faire partie de la panoplie d'outils pour financer la dépendance », suggère Minh Q. Tran, associé chez Odysseus Alternative Ventures qui développe ce type d'outils en France. Reste à voir si les seniors vont se laisser convaincre.

En effet, s'ils souscrivent un crédit hypothécaire, la valeur du bien qu'ils transmettent à leurs héritiers est amputée de la somme prêtée par la banque.

Nathalie Coulaud