

La modernisation de l'hypothèque

*une nouvelle opportunité
pour les consommateurs*

La réforme en cours constitue une modernisation importante des garanties hypothécaires : celles-ci deviennent synonymes de souplesse, de dynamisation de l'épargne ; elles permettent de concilier propriété et liberté

Pourquoi moderniser l'hypothèque ?

Pour consolider la croissance, encourager la consommation, faciliter l'accès à la propriété .

Parce qu'aujourd'hui, bien des Français qui sont propriétaires ont du mal à obtenir à un coût modéré un emprunt pour financer des travaux dans leur maison ou acheter une automobile. Etre propriétaire ne sert alors à rien, les banques prêtant au vu des capacités financières de l'emprunteur et non en se fondant aussi sur le fait qu'il possède d'autres biens.

Il est possible de créer les conditions pour que les banques prêtent moins cher et prêtent davantage.

*Il faut favoriser
la croissance en donnant
de nouvelles libertés
aux consommateurs.*

La réforme de l'hypothèque, qu'est-ce que c'est ?

Deux nouveaux produits sont créés :

l'hypothèque « rechargeable » et le viager hypothécaire.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

L'hypothèque rechargeable

un nouveau crédit moins cher et plus facile

Avant la réforme, un particulier possédant une résidence principale dont une part de crédit avait déjà été remboursée, et qui avait des besoins de liquidité, ne pouvait accéder qu'à un crédit classique, à un coût élevé. Avec la réforme, il pourra demander à sa banque le « rechargement » de son hypothèque, c'est-à-dire le report de la fraction de garantie libérée par ses remboursements pour obtenir un nouveau financement : la maison, capital principal du ménage, devient une garantie pour ses besoins en matière de consommation.

L'hypothèque est dynamisée : elle prend en compte l'évolution de la vie, avec ses aléas et ses désirs. Ce n'est plus maison ou voiture, mais maison et voiture.

*Avec l'hypothèque rechargeable,
l'immobilier n'est plus... immobile.
L'argent est plus disponible, quand
on en a besoin.
C'est une nouvelle liberté.*



Avant la réforme :

M. et Mme Dupont acquièrent une maison d'une valeur initiale de 200 000 € sur 10 ans avec hypothèque.

Ils ne peuvent alors plus utiliser ce bien pour garantir d'autres emprunts.

Avec l'hypothèque rechargeable, après 5 années de remboursement ils pourront utiliser la marge d'hypothèque libérée, soit 100 000 €, pour acheter par exemple un véhicule de 20 000 €.

80 000 € resteront disponibles pour le financement d'autres opérations (travaux...).

Le viager hypothécaire

vivre pleinement sa retraite

Avant la réforme, les personnes âgées optant pour le viager perdaient, en échange d'une rente, la propriété de leur maison. Celles qui ne recouraient pas au viager n'avaient souvent, comme seul bien, que leur résidence : elles n'en tiraient que le bénéfice de pouvoir y habiter.

Or, aujourd'hui, on vit de plus en plus longtemps : cette situation entraîne des besoins nouveaux (dépenses de dépendance) ou des désirs légitimes de profiter davantage de sa retraite (travaux d'aménagement de la maison, ...) Où trouver l'argent pour financer ces besoins ?

Avec la réforme, la personne âgée peut obtenir un prêt lié à la valeur de son bien immobilier. Elle n'a rien à rembourser, le remboursement se faisant par la vente de la maison à son décès ou après son départ en maison de retraite. Les héritiers n'ont rien à rembourser non plus : au décès, la maison est vendue, sauf s'ils veulent eux-mêmes rembourser le crédit.



Avant la réforme

Viager traditionnel : Mme Durand met en viager son bien immobilier d'une valeur de 100 000 €. Elle perçoit une somme de 20 000 € (le « bouquet »), puis une rente mensuelle de 700 € jusqu'au décès. Elle perd totalement la propriété de sa maison.

Après la réforme de 2006

Viager hypothécaire : Mme Durand, qui reste propriétaire, réalise des travaux d'aménagement qu'elle finance par un emprunt de 50 000 €, remboursable lors de son décès (soit, le capital emprunté et les intérêts).

Au décès de Mme Durand, les héritiers ont le choix : soit ils remboursent la banque du montant total dû (capital + intérêts) et ils conservent la maison. Soit ils vendent la maison, remboursent la banque et héritent du solde.

*Rester propriétaire. Rester chez soi.
Profiter pleinement des plaisirs de la retraite.
Voilà ce que permet le viager hypothécaire.*