

## LE CHOIX ENTRE L'HYPOTHEQUE ET LA CAUTION, QUELS COUTS EN JEU POUR L'EMPRUNTEUR ?

L'inscription d'une sûreté réelle – le champ de l'analyse se limitera ici à l'hypothèque conventionnelle et au privilège de prêteur de deniers – est en général concomitante à l'acquisition d'un immeuble et à l'enregistrement d'une mutation à titre onéreux. Aussi l'analyse développée ci-dessous estime, dans un premier temps, le surcoût global induit par l'inscription d'une sûreté réelle dans l'ensemble de l'opération d'acquisition en décomposant ce surcoût entre les différents intervenants qui en sont à l'origine. Dans un second temps, elle consiste à comparer le coût de la seule inscription hypothécaire à celui de la souscription d'une caution.

### **1. LES COUTS D'UNE OPERATION D'ACQUISITION, FINANCEE PAR UN EMPRUNT GARANTI PAR UNE SURETE REELLE**

Toute opération d'acquisition d'un bien immobilier s'accompagne d'un certain nombre de frais inévitables, qui viennent s'ajouter au prix du bien et sont en tout ou partie facturés par le notaire. Ces frais comportent principalement les diverses sommes (fiscales ou autres) dues à la conservation des hypothèques, où est enregistrée la mutation, et la rémunération du notaire qui établit l'acte de vente.

#### **1.1 Les coûts liés à l'acquisition**

Avant de décrire les frais induits par l'inscription d'une garantie hypothécaire ou la souscription d'une caution, cette première partie détaille les coûts d'acquisition stricto sensu, indépendamment de toute forme de garantie des sommes empruntées.

##### **1.1.1 Les recettes publiques**

La fiscalité qui s'applique le plus communément<sup>1</sup> aux mutations à titre onéreux est la suivante :

- un droit départemental de 3,60% du prix de vente ;
- des frais d'assiette et de recouvrement de 2,50%, qui s'appliquent au montant du droit départemental, soit 0,09% du prix de vente ;
- une taxe additionnelle communale de 1,20% du prix de vente ;
- le salaire du conservateur, égal à 0,1% du prix de vente<sup>2</sup>.

Au total, la fiscalité au sens large représente 4,99% du prix du bien.

---

<sup>1</sup> L'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ou achevé depuis moins de cinq ans et n'ayant pas fait l'objet d'une mutation avec une personne autre qu'un marchand de bien est exonérée de taxe de publicité foncière et est soumise à la TVA.

<sup>2</sup> Sous le vocable "salaire du conservateur", il faut comprendre recette budgétaire de l'Etat, dont environ 7% du total perçu servent à rémunérer les 354 conservateurs des hypothèques en activité.

Pour établir l'acte de vente, le notaire doit demander à la conservation des hypothèques un état hypothécaire ou "renseignement sommaire urgent hors formalité" (car demandé hors de toute formalité de publicité). Une fois l'acte signé, un nouvel état hypothécaire est demandé pour s'assurer de l'absence d'inscriptions intercalaires ; il s'agit du "renseignement sommaire urgent sur formalité" (car demandé à l'occasion de la formalité de publication de la vente). Chacun de ces renseignements est facturé 12 €.

A ces coûts proportionnels viennent s'ajouter des droits de timbre, fonction de la dimension du document sur lequel est rédigé l'acte de vente ; pour un document de format standard A4, rédigé uniquement sur le recto, le droit de timbre est de 3 € par page. Pour un acte de 20 pages, le droit de timbre se montera donc à 60 €.

Dans le reste de l'analyse menée tout au long de ce document, ces coûts fixes seront considérés comme négligeables au regard des autres coûts encourus. Cette hypothèse est d'autant moins contestable que les sommes garanties par l'inscription sont importantes.

### ***1.1.2 La rémunération des notaires***

Les tarifs des notaires résultent du décret n°78-262 du 8 mars 1978 modifié. Ce décret comporte les principes généraux de la tarification<sup>3</sup> et deux nomenclatures qui font apparaître la rémunération applicable aux actes et celles applicables aux formalités. La rémunération relative aux actes, qui s'applique pour les ventes et les inscriptions hypothécaires, repose sur deux supports, des émoluments fixes, calculés en unités de valeur et des émoluments proportionnels, calculés par l'application de barèmes, au nombre de trois (séries S1, S2 et S3).

Le tarif de l'unité de valeur remonte à 1994 (décret n°94-170 du 25 février 1994) ; il a été converti en euros par le décret n°2001-373 du 27 avril 2001. Il est fixé à 3,28 € hors taxe, soit 3,92 € toutes taxes comprises pour le client.

Les barèmes des séries S1, S2 et S3 sont dégressifs, présentés par tranches exprimées en euros, permettant de définir quel taux doit être appliqué par exemple au montant de la transaction ou au montant garanti par l'inscription hypothécaire. Mise à part leur conversion en euros en 2001, ces tranches n'ont pas été actualisées depuis le décret de n°86-358 du 11 mars 1986.

La rémunération des notaires est finalement au moins autant dépendante des prix du marché de l'immobilier et des actifs successoraux que des barèmes permettant de calculer leurs émoluments. Sur la période récente, l'évolution du prix de l'immobilier et du nombre de transactions immobilières a permis aux rémunérations des notaires de progresser en partie à l'image des prix de l'immobilier. Ce constat mis à part, il paraît étonnant que ces tarifs encadrés ne soient pas revus périodiquement en fonction notamment de l'évolution du contexte économique. Or, comme indiqué plus haut, ils n'ont pas été revus depuis 1994, si ce n'est pour les convertir en euros.

Pour établir l'acte de vente, le notaire effectue un certain nombre de démarches et de formalités, codifiées, qu'il facture à l'aide d'unités de valeur. Ainsi, l'obtention des documents d'état civil ou des documents cadastraux est tarifée 3 unités de valeur, celle des pouvoirs sous seing privé de la banque, 4 unités de valeur.

La facturation de ces formalités est relativement indépendante du prix de vente du bien, mais il semble qu'elle soit en partie laissée à l'appréciation du notaire. Certains d'entre eux ont, dans le détail de leur facture, une ligne intitulée "formalités diverses" et la comparaison de

---

<sup>3</sup> Ces émoluments tarifés sont encadrés mais cela n'exclut pas que certaines prestations puissent être rémunérées sur la base d'honoraires libres.

factures provenant d'études notariales différentes permet de mettre en évidence des différences de pratiques et un détail variable des intitulés de la facturation.

A titre d'exemple, pour une acquisition d'un montant de 150 000 €, une facture détaillée transmise à la mission par un notaire indique 105,8 unités de valeur, soit un total TTC de 415 €.

A ces émoluments dits "de formalités" viennent s'ajouter des émoluments liés à la vente, proportionnels au prix de vente. Ces émoluments sont calculés selon le barème dégressif dit "S1 coefficient 1" suivant :

Montant du principal	Taux (TTC)	Fixe (TTC)
De 0 à 3 050 €	5,98%	0 €
De 3 050 à 6 100 €	3,9468%	62,013 €
De 6 100 à 16 770 €	1,9734%	182,390 €
Au delà de 16 770 €	0,9867%	347,860 €

Ce barème s'utilise de la manière suivante : pour un bien dont le prix est supérieur à 16 770 €, il faut appliquer le taux marginal de 0,9867% à la totalité de la somme et ajouter la somme fixe de 347,86 €.

En reprenant l'exemple d'une acquisition pour un prix de 150 000 €, les émoluments, toutes taxes comprises, sont de 1 828 €.

En ne tenant compte que des coûts proportionnels au prix du bien, la fiscalité, entendue au sens large, entre pour 83,5% dans les frais annexes à l'acquisition et les émoluments du notaire, pour 16,5%.

## 1.2 Les coûts liés à l'inscription d'une sûreté réelle

Comme pour l'acquisition, les coûts liés à l'inscription<sup>4</sup> d'une sûreté réelle peuvent être décomposés selon qu'ils relèvent de la conservation des hypothèques ou de l'étude notariale.

Les éléments à prendre en compte pour le coût de l'inscription d'une sûreté réelle sont le montant du "principal", qui correspond au capital couvert par la sûreté et est, en général, égal à la somme empruntée, et le montant des "accessoires" qui permettront, en cas de défaut de l'emprunteur, de couvrir les divers frais engagés par l'établissement de crédit. Les échantillons constitués dans cinq conservations des hypothèques situées à Créteil, Lille et Rennes ont permis d'observer que, dans la très grande majorité des cas (plus de 90%), la pratique des banques consiste à fixer le montant des accessoires à 20% de celui du principal.

### 1.2.1 Les démarches liées à l'inscription d'une sûreté hypothécaire

Les démarches liées à l'inscription d'une sûreté hypothécaire sont complètement imbriquées dans celles liées à l'acquisition. Les demandes de renseignements hypothécaires qui servent à établir l'acte de vente sont aussi celles qui servent à établir l'acte authentique de prêt, mentionnant l'affectation hypothécaire.

L'acte authentique de prêt se trouve, le plus généralement, situé en deuxième partie de l'acte de vente, dans une sous-partie relative à l'intervention du prêteur. Il est donc signé par les parties le jour de la signature de l'acte de vente. Il nécessite cependant que le notaire ait reçu une procuration pour signer en lieu et place de l'établissement de crédit, sauf si ce dernier se fait assister de son propre notaire.

<sup>4</sup> Par coût d'inscription, on entend ici l'ensemble des coûts liés à la constitution d'une sûreté réelle puis à l'inscription au fichier immobilier.

La partie relative à l'acte authentique de prêt, dont le texte est le plus souvent imposé aux notaires par les établissements de crédit, peut prendre une forme plus ou moins complexe et être de longueur variée. Ainsi, lorsque certaines agences de BNP-Paribas donnent comme modèle un texte long de huit pages, des agences des Banques Populaires se satisfont d'un texte d'une demi-page, reprenant les éléments nécessaires à l'inscription et mentionnant l'adhésion expresse aux conditions générales et particulières qui figurent dans l'offre de prêt jointe en annexe.

Une fois l'acte authentique de vente et de prêt signé, le notaire adresse l'ensemble des documents à la conservation des hypothèques qui les enregistre dans le fichier foncier, puis les retourne au notaire, charge à ce dernier de transmettre la copie exécutoire à l'établissement de crédit.

Pour la banque, le dossier relatif au prêt n'est donc clos que lorsque le notaire lui retourne les documents, après leur enregistrement à la conservation des hypothèques. Sous cet angle purement administratif, pour les établissements de crédit, l'inscription d'une sûreté hypothécaire est un processus plus long que celui de la souscription d'une caution.

Pour l'emprunteur, en termes de démarches, il y a en pratique peu de différence entre les deux types de garantie. Mais, s'il est vrai que les formalités liées à la caution sont achevées en quelques jours (bien avant la signature de l'acte de vente), la procédure d'inscription hypothécaire n'est terminée qu'après enregistrement à la conservation des hypothèques et retransmission de l'acte de prêt par le notaire, soit bien souvent plusieurs semaines après la signature de l'acte de vente<sup>5</sup>. Si la démarche dure effectivement plus longtemps, elle ne comporte pas d'éléments d'incertitude : dès lors que le bien est libre de toute inscription, le créancier peut, avec le consentement du débiteur, inscrire en premier rang une sûreté réelle.

### **1.2.2 Les recettes publiques**

Les sûretés réelles inscrites sur le bien de l'emprunteur servent de garantie au prêteur. En cas de défaut de paiement du débiteur, le créancier peut prononcer la déchéance du terme, saisir le bien et en provoquer la vente.

Selon que la sûreté réelle qui garantit le prêt est un privilège de prêteur de deniers (ce qui suppose que le bien acquis est un immeuble existant) ou une hypothèque conventionnelle (le prêt souscrit sert à financer des travaux, un bien en l'état futur d'achèvement ou tout autre type de besoins), la fiscalité qui s'applique est différente.

L'inscription d'une hypothèque conventionnelle est soumise à :

- la taxe départementale de publicité foncière dont le taux est de 0,6% du total du principal et des accessoires ;
- des frais d'assiette et de recouvrement, égaux à 2,5% du montant de la taxe départementale, soit 0,015% du total du principal et des accessoires ;
- au salaire du conservateur, égal à 0,05% du total du principal et des accessoires.

---

<sup>5</sup> Les échantillons relevés dans cinq conservations des hypothèques (trois bureaux à Créteil, un bureau à Lille et un bureau à Rennes) montrent que les notaires transmettent les documents pour enregistrement, en moyenne, 50 jours après la signature de l'acte. Le délai d'enregistrement dans les conservations des hypothèques est variable mais a été très fortement réduit grâce à l'informatisation. Le délai moyen constaté à la fin du premier trimestre 2004 au niveau national était de 28 jours. A cette même date, les deux tiers des conservations procédaient à l'enregistrement des actes en moins de 30 jours. Le délai moyen entre la signature de l'acte et son retour chez le notaire suite à enregistrement peut donc être estimé à un peu moins de trois mois. Aucun autre élément n'a permis à la mission de connaître dans quels délais les notaires retransmettent ensuite l'acte à l'emprunteur et à l'établissement de crédit.

Lorsque l'inscription de la sûreté et la publication de la mutation sont simultanées, l'ensemble est exonéré de droit d'enregistrement. Sinon, l'inscription est soumise à un droit fixe de 75 € à acquitter auprès de la recette des impôts géographiquement compétente.

L'inscription d'un privilège de prêteur de deniers est exonérée de taxe départementale de publicité foncière et, partant, des frais d'assiette et de recouvrement. **Aussi, en raison d'un traitement fiscal différent, existe-t-il un écart important (de 1 à 13) entre les recettes publiques perçues pour l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers et celles qui le sont pour une hypothèque conventionnelle.**

Cette disparité fiscale trouve, semble-t-il, son origine dans la différence de fondement juridique des deux sûretés : le privilège de prêteur de deniers est conféré par la loi, l'hypothèque conventionnelle suppose le consentement du débiteur. Toutefois, l'un comme l'autre ne peuvent être inscrits qu'après un acte de prêt en forme authentique, ce qui suppose aussi l'accord de l'emprunteur. Cette différence de traitement fiscal crée une forte distorsion entre les acquisitions de biens déjà construits (anciens ou neufs) et ceux acquis sur plan ou en cours de construction.

### 1.2.3 La rémunération des notaires

Comme pour l'acquisition, la rémunération des notaires se décompose principalement en émoluments sur formalités et émoluments proportionnels.

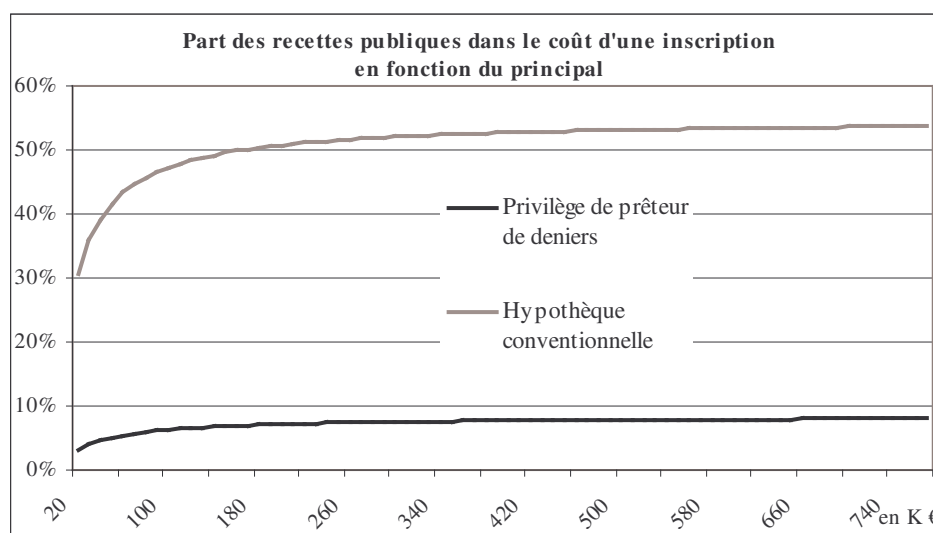
En reprenant l'exemple de facture qui a été fourni à la mission, les émoluments sur formalité, pour la seule inscription de la sûreté, sont indépendants du montant de celle-ci et ont été évalués à 12,1 unités de valeur, soit un total TTC de 47,5 €.

Les émoluments proportionnels au principal de la sûreté et justifiés par la rédaction de l'acte authentique de prêt, nécessaire pour procéder à l'inscription, sont calculés en fonction du barème dégressif suivant, dit "S1 coefficient 2/3" :

Montant du principal	Taux (TTC)	Fixe (TTC)
De 0 à 3 050 €	3,98667%	0 €
De 3 050 à 6 100 €	2,6312%	41,342 €
De 6 100 à 16 770 €	1,3156%	121,593 €
Au delà de 16 770 €	0,6578%	231,906 €

Comme précédemment, ce barème s'utilise de la manière suivante : pour toute somme supérieure à 16 770 €, il faut appliquer le taux marginal de 0,6578% globalement au montant du principal et ensuite ajouter une somme fixe de 231,906 €.

En raison de la partie fixe du tarif des émoluments du notaire, la part des émoluments dans l'ensemble des coûts liés à l'inscription est d'autant plus grande que le montant garanti par la sûreté est faible. Inversement, la part des recettes publiques augmente avec le principal. Le graphique suivant illustre ce constat (il a été fait l'hypothèse que les accessoires se montent à 20% du principal).



Toutefois, l'effet du coût fixe des émoluments du notaire s'estompe assez vite. En ne tenant compte que de la partie proportionnelle des émoluments du notaire et des recettes publiques, le coût de l'inscription d'une sûreté réelle, pour laquelle les accessoires équivalent à 20% du principal, se répartit de la manière suivante :

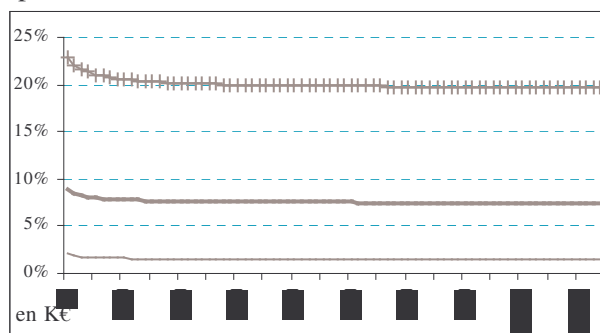
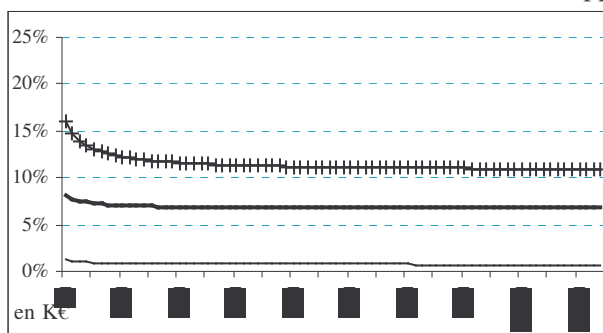
Répartition du coût	Recettes publiques	Rémunération du notaire	Ensemble
Privilège de prêteur de deniers	8,4%	91,6%	100%
Hypothèque conventionnelle	54,8%	45,2%	100%

Selon que la somme empruntée est garantie par un privilège de prêteur de deniers ou par une hypothèque conventionnelle, les graphiques suivants illustrent, en fonction du prix d'acquisition du bien et pour différentes proportions d'apport personnel, la part des frais liés à l'acquisition (c'est à dire les recettes publiques et les frais de notaire relatifs à la vente et à l'inscription), la part des seuls coûts d'inscription de la sûreté réelle et la part de ceux-ci dans l'ensemble des frais liés à l'acquisition.

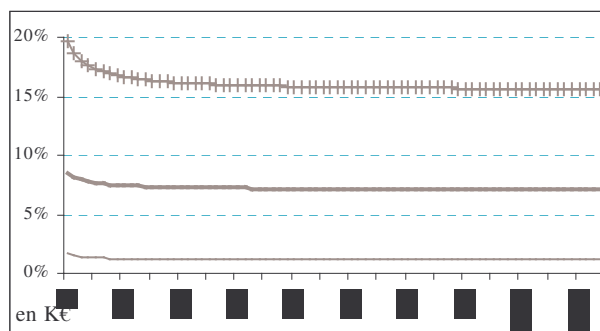
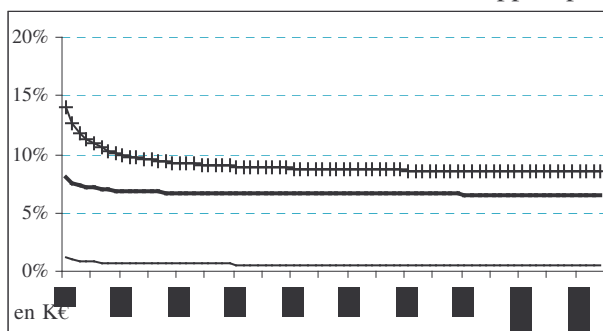
## Privilège de prêteur de deniers

## Hypothèque conventionnelle

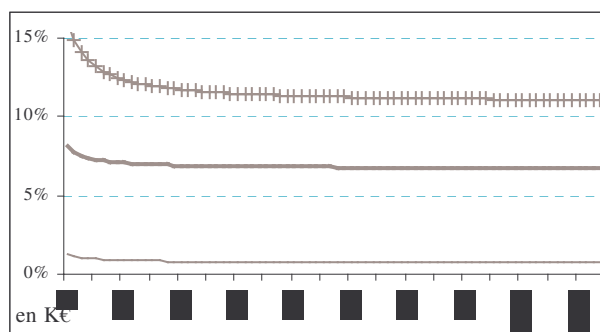
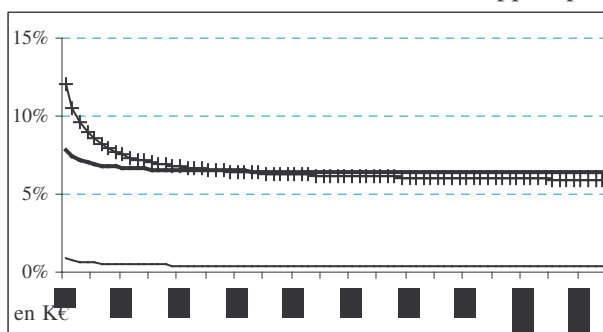
### Aucun apport personnel



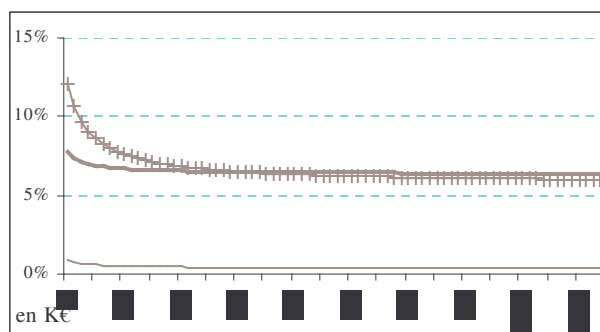
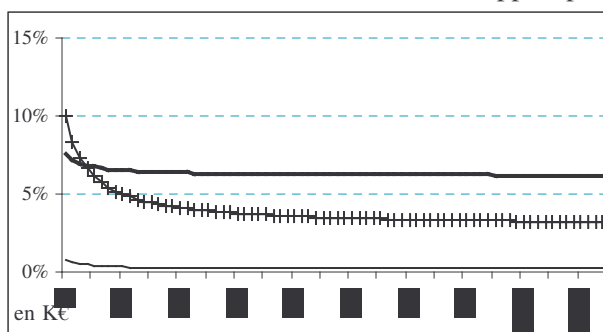
### Apport personnel de 25%



### Apport personnel de 50%



### Apport personnel de 75%



### Légende :

- : Part des coûts annexes totaux dans le prix d'acquisition
- +++ : Part des coûts d'inscription de la sûreté réelle dans les frais liés à l'acquisition
- : Part des coûts d'inscription de la sûreté réelle dans le prix d'acquisition

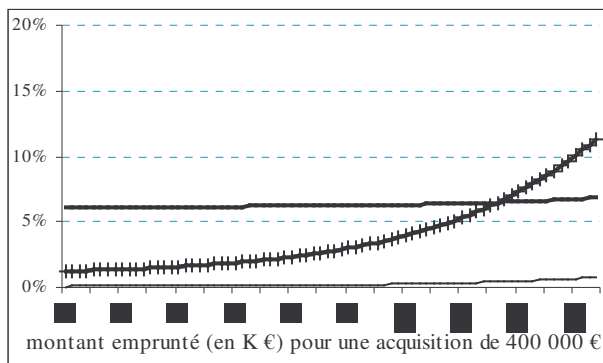
En raison de la taxe de publicité foncière, les coûts d'inscription sont toujours plus élevés pour une hypothèque conventionnelle que pour un privilège de prêteur de deniers. Les coûts annexes totaux et les coûts d'inscription rapportés au prix d'acquisition du bien diminuent

lorsque celui-ci augmente ; ils tendent vers une limite correspondant à la somme des taux marginaux des barèmes notariaux et des taux du salaire du conservateur et, le cas échéant, de la taxe de publicité foncière.

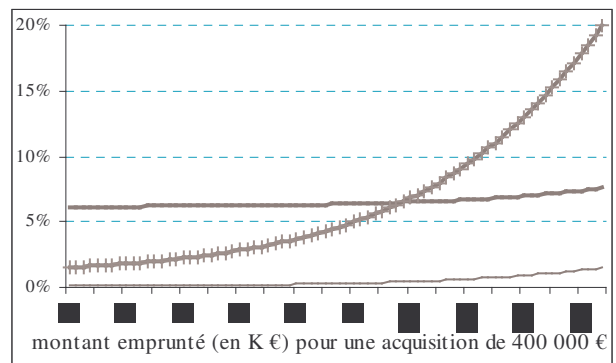
Quels que soient le prix du bien et le niveau d'apport personnel, le niveau des coûts d'inscription est faible au regard du montant de l'acquisition immobilière, toujours inférieur à 3% du prix. Il devient moins négligeable quand on le rapporte à l'ensemble des frais liés à l'acquisition. Il peut ainsi atteindre plus de 20% de l'ensemble des frais liés à l'acquisition pour une hypothèque conventionnelle et près de 15% pour un privilège de prêteur de deniers. Elle est à la fois fortement liée au montant garanti par la sûreté et au prix d'acquisition du bien.

Comme le montrent les deux graphiques suivants pour une acquisition de 400 000 €, la part des coûts d'inscription<sup>6</sup> dans les coûts annexes totaux, augmente en fonction du montant emprunté puisque les émoluments du notaire et le salaire du conservateur sont proportionnels aux sommes empruntées.

**Privilège de prêteur de deniers**



**Hypothèque conventionnelle**



**Légende :**

- : Part des coûts annexes totaux dans le prix d'acquisition
- ++++ : Part des coûts d'inscription de la sûreté réelle dans les frais liés à l'acquisition
- : Part des coûts d'inscription de la sûreté réelle dans le prix d'acquisition

**1.3 Les coûts liés à la radiation des inscriptions**

La radiation d'une inscription hypothécaire demande l'intervention du notaire qui établit l'acte de mainlevée et celle de la conservation des hypothèques qui radie l'inscription du fichier immobilier.

**1.3.1 Les recettes publiques**

La radiation d'une hypothèque conventionnelle ou d'un privilège de prêteur de deniers, qu'elle porte sur l'intégralité de la somme garantie (radiation totale) ou sur une fraction de celle-ci (radiation partielle), est soumise au salaire du conservateur. Le taux de 0,1% s'applique au total du principal et des accessoires. Elle est aussi soumise à un droit fixe d'enregistrement de 75 €.

Les droits de timbre de dimension sont fonction de la taille de l'acte de radiation, de l'ordre de six pages suite au modèle normalisé mis en place conjointement entre le conseil supérieur du notariat et la direction générale des impôts, bien que certains notaires préfèrent utiliser des formules plus ramassées, sur deux pages.

<sup>6</sup> Toujours en supposant que les accessoires se montent à 20% du principal.

### 1.3.2 La rémunération des notaires

Comme lors de l'inscription, la rémunération des notaires se décompose en des émoluments sur formalité et des émoluments proportionnels. Les émoluments sur formalité peuvent être estimés à environ 30 unités de valeur, soit 115 €.

Les émoluments proportionnels sont calculés selon le barème dégressif suivant, dit "S2 coefficient 1/2", appliqués au total du principal et des accessoires<sup>7</sup>.

Montant du principal	Taux (TTC)	Fixe (TTC)
De 0 à 3 050 €	1,3156%	0 €
De 3 050 à 6 100 €	0,9867%	10,031 €
De 6 100 à 16 770 €	0,6578%	30,094 €
Au delà de 16 770 €	0,3289%	85,251 €

Ce barème s'utilise comme les précédents. Pour une radiation portant sur un montant supérieur à 16 770 €, c'est le taux de 0,3289% qu'il faut appliquer au total du principal et des accessoires en ajoutant la somme fixe de 85,251 € pour déterminer les émoluments du notaire.

Ainsi, sans tenir compte des coûts fixes, **les recettes publiques représentent 23% du coût global de la radiation d'une inscription hypothécaire, les frais de notaires intervenant pour 77%.**

A ces coûts, viennent parfois s'ajouter des frais facturés par l'établissement de crédit au notaire pour la fourniture de la chaîne des pouvoirs et de la copie exécutoire. Ces frais varient dans une fourchette allant de 76 € (Crédit Agricole) à 115 € (UCB), pour les exemples qui ont été transmis à la mission.

## 2. LES CAUTIONS, LEURS MODES DE FONCTIONNEMENT, LEURS COUTS

### 2.1 Le mode de fonctionnement des organismes de caution

Le mécanisme de la caution a été mis en place par les banques pour se substituer à la sûreté réelle. C'est un mécanisme qui est propre au marché des prêts immobiliers français et qui n'existe pas à l'étranger où les prêts immobiliers sont systématiquement adossés à des garanties hypothécaires.

Il repose sur des organismes de caution, internes<sup>8</sup> ou externes aux groupes bancaires, qui sont l'interlocuteur du débiteur en cas de défaut de celui-ci. Ce mécanisme consiste à demander une participation financière à l'emprunteur, en grande partie proportionnelle à la somme empruntée et fonctionnant un peu comme une assurance : les sommes ainsi collectées permettent à l'organisme de caution de se couvrir ponctuellement contre le risque de défaillance des emprunteurs. Toutefois, en cas de défaillance, le principe de fonctionnement de l'organisme de caution est d'inscrire une hypothèque judiciaire sur le bien concerné. Au final et en cas de défaillance du débiteur, le bien peut être saisi et vendu par adjudication, tout comme s'il avait été hypothéqué lors de la souscription de l'emprunt.

<sup>7</sup> Rappelons que pour l'inscription, seul le principal entre dans l'assiette des émoluments.

<sup>8</sup> Il n'existe d'organismes de caution "interne" que dans les groupes mutualistes.

Pour les établissements de crédit, le recours aux organismes de caution est une manière d'externaliser le traitement du contentieux, de protéger ainsi leur image et de conserver, au sein du secteur bancaire au sens large, des sommes qui, en l'absence de caution, auraient été perçues par les conservations des hypothèques. En quelque sorte, **la caution s'est développée à l'abri des services de la publicité foncière et a recours à eux uniquement en cas de risque avéré, lorsqu'il faut inscrire une hypothèque judiciaire.**

Les établissements de crédit insistent auprès de leurs clients potentiels sur la simplicité, la rapidité et la souplesse de la caution en comparaison de l'inscription hypothécaire. En règle générale, les organismes de caution, dont les systèmes informatiques sont souvent reliés à ceux des établissements de crédit, peuvent donner leur accord pour une caution dans un délai de 48 heures. Les démarches sont prises en charge par l'établissement de crédit qui dispose déjà d'informations suffisantes, relatives au dossier de prêt, et ne nécessitent l'intervention d'aucun tiers. Le contrat de caution est un acte sous seing privé, établi au guichet de l'établissement de crédit. Il est vrai, que pour l'emprunteur, la souscription d'une caution demande un nombre limité de formalités, effectuées dans le même cadre et au même moment que l'ensemble de celles liées à la demande de prêt.

Les organismes de caution n'acceptent pas de garantir tous les prêts qui leur sont soumis par les établissements de crédit. Des organismes de caution rencontrés dans le cadre de la mission ont cité des taux de refus de l'ordre de 15%, d'autres de l'ordre de 10%. Les taux de refus les plus élevés signifient que les établissements de crédit utilisent l'organisme de caution comme un filtre qui sélectionne les dossiers en fonction de leur risque et se réfugient éventuellement derrière son refus pour finalement ne pas accorder le prêt sollicité.

Des entretiens menés avec les établissements de crédit et les organismes de caution, il ressort que **la caution est une garantie réservée aux dossiers les moins risqués.** C'est, dans certains réseaux bancaires, uniquement en cas de réponse négative de la caution qu'une garantie hypothécaire sera proposée aux clients estimés solvables. En général, **le type de garantie obtenue est sans effet ou presque sur le taux défini dans l'offre de prêt.**

En cas de revente du bien et de rachat simultané d'un autre bien avec transfert du prêt sur la nouvelle acquisition, les organismes de caution proposent le plus souvent de transférer la caution, sans frais.

Enfin, en cas de défaut de paiement de l'emprunteur, l'organisme de caution se substitue à lui assez rapidement (le plus généralement à partir de la 3<sup>ème</sup> échéance impayée) en prenant en charge le paiement des mensualités à l'établissement de crédit. Il devient alors l'interlocuteur unique du débiteur dans la phase contentieuse. Les recherches de solutions amiables sont privilégiées : rééchelonnement du prêt, vente amiable du bien. En cas de difficultés à trouver un terrain d'entente avec le débiteur, l'organisme de caution inscrit une hypothèque judiciaire et publie un commandement de saisie à la conservation des hypothèques. Dans une très grande majorité des cas, ces procédures conduisent le débiteur à proposer ou accepter une solution amiable, ce qui évite d'aller jusqu'au stade de l'adjudication.

Grâce à son mode de fonctionnement souple, adapté aux besoins des établissements de crédit, à l'avantage psychologique qu'elle offre à l'emprunteur (son bien n'est pas grevé par une hypothèque), à la rémunération présente ou future qu'elle apporte aux établissements de crédit et à son coût généralement plus faible, la caution exerce une forte concurrence sur les garanties hypothécaires (privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle) et voit sa part de marché croître régulièrement depuis plusieurs années. Ainsi, en 2000, la part des crédits immobiliers, exprimés en montant, garantis par une caution était de 30% contre 46% pour les crédits garantis par une inscription hypothécaire. En 2002, elle est passée à près de 47% et celle des

crédits avec garantie hypothécaire est tombée à 39%<sup>9</sup>. Poursuivant continûment sa progression, elle serait aujourd'hui au delà de la barre des 50%.

Différents organismes de cautionnement existent sur la place : Crédit Logement, le leader, CAMCA, organisme interne au Crédit Agricole, CMH pour une partie du Crédit Mutuel, SACCEF pour les Caisses d'Epargne, SOCAMI pour les Banques Populaires, CNP Caution...

Selon les réseaux bancaires, la pratique du cautionnement est plus ou moins développée. Les banques généralistes sont celles qui ont le plus recours au cautionnement pour garantir les prêts qu'elles consentent. En 2002, 60% des prêts immobiliers qu'elles ont accordés ont été garantis par une caution et 34%, par une hypothèque. Toutefois, elles ne détiennent que 17% du marché, en nombre de prêts accordés.

A titre d'exemple, le réseau du Crédit Agricole, qui conservait jusqu'en 1999 les dépôts des notaires en milieu rural, était jusqu'à cette date acquis à la garantie hypothécaire. Depuis, il enregistre une forte progression des crédits cautionnés, de l'ordre de 50% en 2002 et 2003 et de 30% sur le début de l'année 2004.

2002	Part de marché		Structure des garanties				
	En nombre de prêts	En %	Hypothèque	Caution	Autres garanties	Absence de garantie	Ensemble
Banques généralistes	289 012	17,2%	34,2%	60,4%	1,7%	3,7%	100,0%
Banques mutualistes	920 804	54,8%	29,8%	36,6%	12,0%	21,6%	100,0%
Etablissements spécialisés	289 012	17,2%	30,7%	42,9%	10,7%	15,7%	100,0%
Caisses interprofessionnelles du logement	181 472	10,8%	9,8%	3,9%	13,6%	72,7%	100,0%
Ensemble	1 680 300	100,0%	28,6%	38,3%	10,1%	23,0%	100,0%

Source : Observatoire permanent sur le financement du logement

## 2.2 Des exemples d'organismes de caution

### 2.2.1 La caution Crédit-Logement

Crédit Logement est un établissement financier créé en 1980 par le Crédit Foncier et qui est aujourd'hui un organisme de place, filiale des principaux réseaux bancaires français. Son capital, au 30 septembre 2003, était réparti de la manière suivante :

<sup>9</sup> Source : Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université de Paris X-Nanterre, in L'expansion de la production cautionnée, à partir des données de l'Observatoire permanent sur le financement du logement.

Les crédits à l'habitat garantis par une hypothèque se sont montés à 29,6 Mds € en 2002, ceux garantis par une caution, à 35,4 Mds € pour une production totale de 76,0 Mds €.

Actionnaires	Parts du capital
BNP Paribas	16,50%
Crédit Agricole	16,50%
Crédit Lyonnais	16,50%
Société Générale	13,50%
Crédit du Nord	3,00%
Crédit Mutuel et CIC	9,50%
Compagnie Financière Eulia	8,50%
Crédit Foncier de France	6,99%
SF2 – Groupe La Poste	6,00%
CCF – Groupe HSBC	3,00%
Autres	0,01%
Ensemble	100,00%

En 2003, Crédit Logement a garanti 272 000 opérations immobilières, pour un montant total de 28,8 Mds €. L'encours garanti à la fin de l'année 2003 se monte à 57,7 Mds €. En 2002, Crédit Logement estimait détenir, sur son secteur d'activité, 50% du marché de la caution.

Le mode de sélection de dossiers par Crédit Logement repose sur un système expert qui analyse la solvabilité de l'emprunteur. La valeur du bien n'entre pas en ligne de compte dans la décision d'octroi de la caution.

En revanche, le reste à vivre, tenant compte des revenus réguliers du ménage et de la taille de la famille, est un élément ayant un poids important dans la décision. L'étude de cette variable conduit Crédit Logement à attribuer une caution pour des dossiers dont le taux d'endettement du ménage est de l'ordre de 40% : en 2003, 10% de la production concerne des ménages affichant un taux d'endettement supérieur à 35%. Dans la même logique, l'analyse de la solvabilité conduit à accepter une caution pour des ménages ne disposant d'aucun apport personnel : en 2003, un tiers de la production concerne des acquisitions sans apport personnel.

Inversement, 15% des demandes de caution se soldent par un refus de Crédit Logement. S'il est vrai que certains établissements bancaires se servent de Crédit Logement pour se substituer à eux dans l'analyse de risque, les dossiers refusés se caractérisent par un taux d'endettement trop élevé par rapport au revenu, par des structures de revenus peu stables et par des durées d'endettement trop longues.

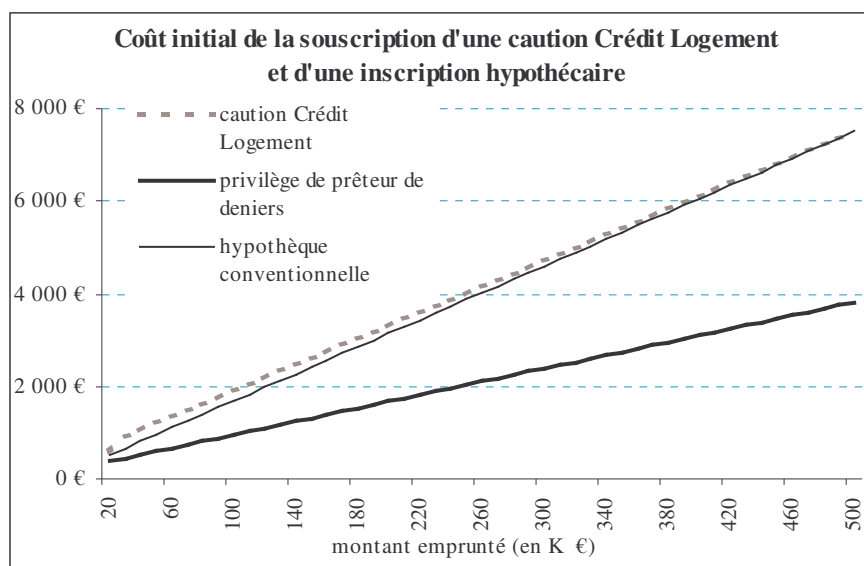
Pour accorder une caution, Crédit Logement procède donc à une analyse détaillée des revenus de l'emprunteur, pour estimer sa capacité à faire face aux mensualités et aux charges d'un propriétaire. La valeur et les caractéristiques du bien ne sont pas des éléments entrant dans la décision d'octroi de la caution. Cette démarche reprend donc, de manière plus stricte, celle des banques sans tenir compte de la garantie réelle que pourrait, en cas de défaut, constituer le bien.

Le coût de la garantie Crédit Logement se décompose en :

➤ une participation financière au Fonds Mutuel de Garantie (FMG), comprise selon le type de prêt entre 1,40% et 2,50% du capital emprunté, remboursable en partie à l'issue du prêt, selon la sinistralité constatée du portefeuille cautionné ; le taux annoncé est d'environ 75% ;

➤ une commission de caution acquise à Crédit Logement en rémunération de sa prestation, égale à 0,5% du capital emprunté et plafonnée à 500 €.

Pour un prêt classique, la souscription d'une caution Crédit Logement a un **coût initial** sensiblement plus élevé que celui de l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers, équivalent à 1,4% du capital emprunté, mais du même ordre de grandeur que l'inscription d'une hypothèque conventionnelle.



Ainsi, **en ne tenant compte que des frais dus à l'entrée, la caution Crédit Logement est de loin plus onéreuse qu'un privilège de prêteur de deniers et a un coût sensiblement équivalent à celui d'une hypothèque conventionnelle.**

Toutefois, l'analyse comparative des coûts doit être faite en tenant compte de la durée de vie du prêt. En effet, la restitution d'une partie de la somme déposée en garantie une fois le prêt remboursé est un des arguments commerciaux de Crédit Logement. En cas de revente du bien et/ou de remboursement anticipé du prêt, ce sont actuellement entre 80% et 85% de la participation au fonds mutuel de garantie qui sont remboursés à l'emprunteur. Dans les argumentaires commerciaux, un taux prudent de 75% est mis en avant.

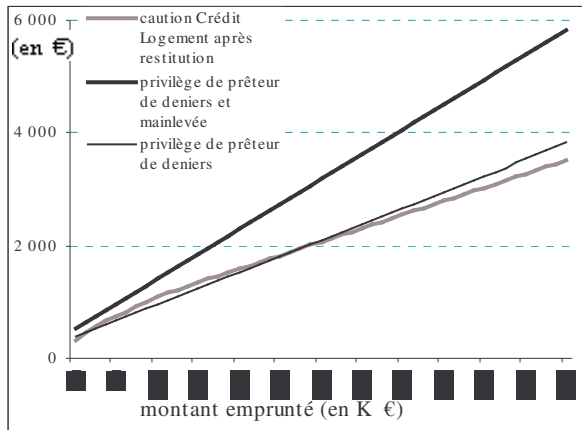
Cette restitution d'une partie de la somme déposée en garantie doit être mise en regard du coût de la mainlevée nécessaire pour radier l'inscription hypothécaire en cas de revente anticipée. En conséquence, face à une hypothèque conventionnelle, la caution Crédit Logement sera toujours préférée. Face à un privilège de prêteur de deniers, le choix dépend des paramètres du prêt et des perspectives de remboursement anticipé et de besoin d'une mainlevée.

Les comparaisons de coûts présentées par Crédit Logement ne comportent aucune actualisation et donc ne tiennent pas compte du caractère différé du remboursement ni de celui du paiement de la mainlevée. Elles sont donc de ce fait partiellement faussées.

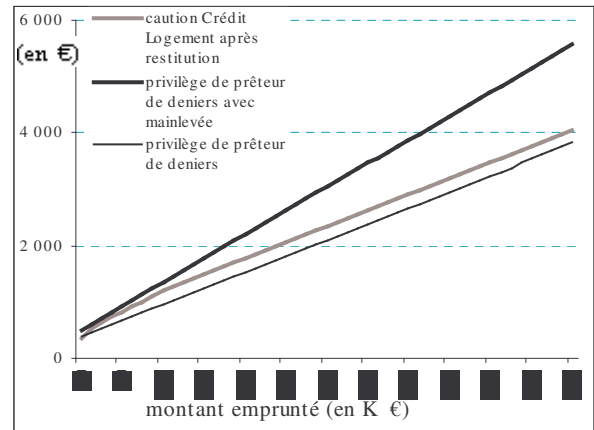
Pour effectuer en toute rigueur cette comparaison, il est nécessaire de faire deux hypothèses, l'une sur la date du remboursement anticipé, l'autre sur le taux d'actualisation. Ici, le taux d'actualisation a été fixé à 2,8%. Le remboursement anticipé est supposé intervenir à l'issue de la 10<sup>ème</sup> année de détention du bien (une hypothèse à 15 ans est aussi présentée).

## Coût total actualisé d'une caution Crédit Logement et d'un privilège de prêteur de deniers

Hypothèse de remboursement : la 10<sup>ème</sup> année



Hypothèse de remboursement : la 15<sup>ème</sup> année

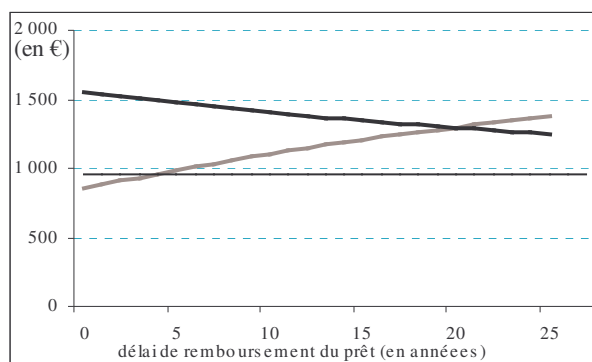


Avec un taux d'actualisation de 2,8% par an, la caution Crédit Logement est presque toujours moins chère que l'inscription et la radiation d'un privilège de prêteur de deniers. L'écart de prix est d'autant plus grand que le montant emprunté est élevé. Par ailleurs, plus la résiliation de la caution ou la mainlevée du privilège ont lieu longtemps après la souscription du prêt, plus l'écart de coût entre caution et privilège se réduit.

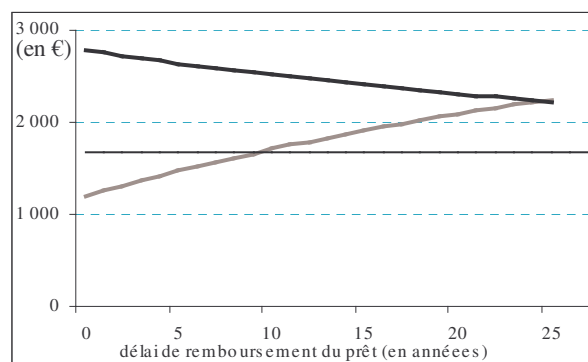
Les quatre graphiques ci-dessous illustrent, pour quatre montants garantis différents, ce phénomène. Avec un taux d'actualisation de 2,8%, pour un prêt de 100 000 €, le coût de la caution et du privilège sont similaires si la mainlevée ou le remboursement du prêt ont lieu 20 ans après la souscription du prêt. Pour un prêt de 200 000 €, il faut attendre la 24<sup>ème</sup> année. Toutefois, sur des durées si longues, bien souvent la mainlevée n'est pas nécessaire, l'inscription étant tombée d'elle-même.

## Coût total actualisé d'une caution Crédit Logement et d'un privilège de prêteur de deniers

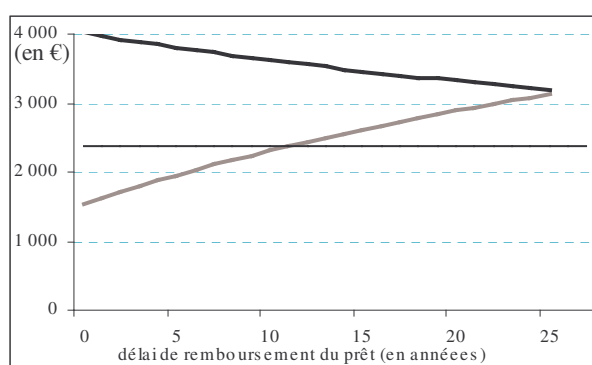
Emprunt garanti : 100 000 €



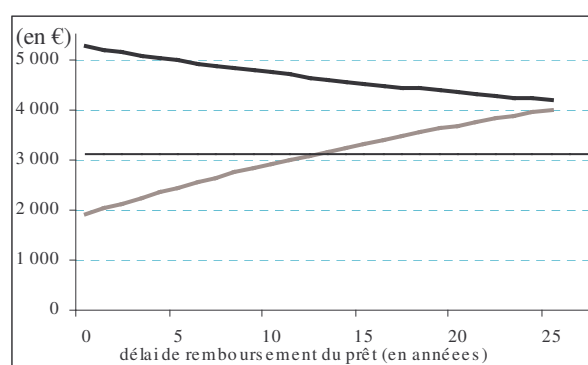
Emprunt garanti : 200 000 €



Emprunt garanti : 300 000 €



Emprunt garanti : 400 000 €



- : coût du privilège de prêteur de deniers avec mainlevée
- : coût du privilège de prêteur de deniers sans mainlevée
- : coût de la caution Crédit Logement après restitution

Cependant, ces résultats sont assez sensibles au taux d'actualisation utilisé. Ainsi, pour un emprunt de 100 000 € (respectivement 400 000 €), avec un taux d'actualisation de 2,8% par an, il faut rembourser le prêt et procéder à la mainlevée à l'issue de la 20<sup>ième</sup> année (respectivement 28<sup>ième</sup> année) pour que le coût de la caution Crédit Logement rattrape celui du privilège de prêteur de deniers. Avec un taux d'actualisation de 7% par an, le coût de la caution est équivalent à celui du privilège si le prêt est remboursé à l'issue de la 8<sup>ième</sup> année (respectivement de la 11<sup>ième</sup> année) pour un emprunt de 100 000 € (respectivement de 400 000 €). Ces résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous.

### Délai de remboursement de l'emprunt à partir duquel le coût du privilège de prêteur de deniers devient inférieur à celui de la caution Crédit Logement

Montant emprunté	Taux d'actualisation		
	2,80%	5%	7%
100 000 €	20 ans	11 ans	8 ans
200 000 €	24 ans	14 ans	10 ans
300 000 €	26 ans	15 ans	11 ans
400 000 €	28 ans	15 ans	11 ans

Au total, la caution se révèle systématiquement moins coûteuse que l'hypothèque conventionnelle dès lors qu'il faut procéder à une mainlevée. Le choix entre le privilège de prêteur de deniers et la caution se révèle plus complexe. Dans une logique d'acquisition immobilière sans perspective de revente avant un horizon d'une vingtaine d'années ou avant la fin de la période de remboursement du prêt, le privilège de prêteur de deniers peut se révéler a posteriori moins coûteux que la caution si aucune mainlevée ne se révèle nécessaire. **En l'absence de perspective claire sur la durée de détention du bien, la caution Crédit Logement présente un attrait financier certain par rapport au privilège de prêteur de deniers**, surtout si des remboursements anticipés peuvent être envisagés.

### **2.2.2 La SACCEF, Société d'Assurance des Crédits des Caisses d'Epargne de France**

LA SACCEF est une petite entité, entrée sur le marché de la caution il y a 30 ans et qui aura traité environ 100 000 dossiers de cautionnement au cours de l'année 2004. A la fin de l'année 2004, les encours garantis devraient se situer aux environs de 20 Mds €.

85% des demandes de cautionnement déposées auprès de la SACCEF émanent des Caisses d'épargne. Les 15% restants proviennent d'autres établissements de crédit, dont notamment le Crédit Immobilier de France.

La SACCEF contribue au résultat de la Caisse d'Epargne en lui versant des dividendes et en rémunérant l'apport de chaque nouveau dossier.

Les dossiers de demande de caution sont transmis par télécopie ou par voie électronique à la SACCEF. Les décisions demandent encore aujourd'hui l'intervention d'une personne ; toutefois, elles devraient être prochainement automatisées.

A priori, la SACCEF ne traite que des dossiers qui ont déjà reçu un accord de principe de l'établissement de crédit quant à l'octroi du prêt.

La décision d'accorder la garantie de la caution est le résultat d'un score fonctionnant à partir d'une base de données retraçant l'historique des dossiers de la SACCEF. Ce système de scoring est fondé sur une douzaine de variables relatives au comportement bancaire, aux revenus, au montant du prêt, des échéances, du reste à vivre, à l'objet du prêt, à la profession des emprunteurs, la taille du ménage, l'ancienneté dans l'emploi, au taux d'apport personnel. C'est la combinaison de ces différentes variables qui va induire une réponse positive ou négative. Un mauvais score sur une des variables n'entraîne pas nécessairement le rejet du dossier. Les motifs de refus sont systématiquement communiqués par télécopie à l'établissement de crédit.

En cas de défaut de paiement de l'emprunteur, la SACCEF se substitue à lui à la 4<sup>ième</sup> échéance impayée et acquitte les mensualités à sa place. Dès lors, elle devient l'interlocuteur du débiteur. Si la banque prononce la déchéance du terme, il y a subrogation de la SACCEF dans les droits du prêteur. Elle peut alors inscrire une hypothèque judiciaire et provoquer la vente du bien, soit grâce à une solution amiable, soit en allant jusqu'à l'adjudication.

Toutefois, dans un premier temps, l'intérêt du prêteur n'est pas de prononcer la déchéance du terme car il ne pourra plus prétendre qu'au seul recouvrement du capital restant dû, perdant le paiement des intérêts de retard. La démarche commune à l'établissement de crédit et à la SACCEF est donc d'essayer, autant que possible, d'apporter une solution qui relève du traitement contentieux amiable afin que le crédit reprenne son cours.

Le nombre de dossiers pour lesquels une approche contentieuse amiable se révèle inappropriée est faible, de l'ordre de 3 à 4 par an.

Comme elle a le statut de société d'assurance, la SACCEF fait payer une cotisation correspondant à une prime d'assurance et ne restitue pas de sommes en fin de vie du prêt puisqu'elle ne constitue pas de fonds de garantie.

La tarification est fonction de l'objet du prêt (acquisition d'un immeuble neuf ou ancien, d'un terrain, rachat de prêt, financement de travaux sans acquisition), de son montant, de sa durée et du taux d'apport personnel ; elle est dégressive en fonction du montant cautionné.

#### Les tarifs de la caution SACCEF

Montant du prêt	Taux d'apport personnel		
	moins de 10 %	de 20 % à 30 %	plus de 40 %
100 000 €	1 650 €	1 550 €	1 400 €
150 000 €	2 250 €	2 100 €	1 875 €
200 000 €	2 800 €	2 600 €	2 300 €
250 000 €	3 375 €	3 125 €	2 750 €

Ces tarifs sont valables pour des prêts accordés pour une durée de plus de 144 mois, finançant des acquisitions de biens neufs (ventes en l'état futur d'achèvement) ou anciens (avec ou sans travaux).

La caution de la SACCEF a un prix moins élevé que le **coût initial** de la caution Crédit Logement.

Toutefois, en tenant compte de la restitution partielle par Crédit Logement lors du remboursement du prêt, la caution de la SACCEF devient alors plus chère. En effet, lorsque l'apport personnel est supérieur à 40% du prix du bien et toujours pour un prêt d'une durée supérieure à 144 mois, il faut que le remboursement du prêt intervienne à partir de la 28<sup>ème</sup> année pour que la caution de la SACCEF devienne compétitive face à celle de Crédit Logement. Dès que l'apport personnel est inférieur, l'arbitrage devient encore plus défavorable à la caution SACCEF<sup>10</sup>.

#### 2.2.3 CNP Caution

CNP Caution, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2001, est une filiale à 100% de CNP Assurances. Cet organisme a conclu des partenariats avec certaines mutuelles de la fonction publique (gendarmerie, police...) et des mutuelles inter-professionnelles, ainsi qu'avec quelques établissements de crédit (Crédit Immobilier de France, la Caixa Bank, la Caixa General de Deposito...).

L'accord de la caution est délivré sous 48 heures à l'emprunteur, après un examen en comité de ses relevés de compte bancaire. La réponse est transmise pour l'instant par télécopie à l'établissement de crédit et, prochainement, par courrier électronique.

CNP Caution se distingue des autres organismes de caution par le fait qu'il demande une promesse d'hypothèque signée de l'emprunteur au moment de la souscription de la caution. Ce document, qui n'a pas de valeur juridique, a pour but de sensibiliser l'emprunteur aux risques qu'il encourt en cas de défaut de paiement et peut permettre, le cas échéant, à CNP Caution d'inscrire une hypothèque conventionnelle.

En cas de défaut de l'emprunteur, l'établissement de crédit alerte CNP Caution dès la 3<sup>ème</sup> échéance impayée, dès lors que l'emprunteur n'a pas répondu aux deux lettres recommandées avec accusé de réception qui lui ont été adressées par le créancier. Dans ce cas, CNP Caution devient l'interlocuteur du débiteur sans pour autant que la banque ait forcément prononcé la déchéance du terme. En effet, la banque, en accord avec CNP Caution, peut s'accorder une

<sup>10</sup> Toujours avec un taux d'actualisation de 2,8%.

marge de manœuvre de trois à quatre mois pour que CNP Caution essaie de trouver une solution amiable. Dans cette hypothèse, CNP Caution s'acquitte des mensualités à la place du débiteur. En revanche, si la banque juge que la situation financière du débiteur ne permet pas d'aménager le remboursement du prêt, elle prononce dans ce cas la déchéance du terme. CNP Caution rembourse la banque du capital restant dû par l'emprunteur, est alors subrogé dans les droits du créancier et prend en charge le recouvrement des sommes restant dues par le débiteur grâce à la vente du bien.

La commission de caution est acquittée en une fois, lors de la souscription et ne fait l'objet d'aucune restitution en cas de remboursement anticipé du prêt.

Les tarifs de CNP Caution sont calqués sur ceux de la SACCEF. Ils sont fonction du montant emprunté, de la durée de l'emprunt et du taux d'apport personnel. Ainsi, pour des montants empruntés identiques, sur la même durée et avec des taux d'apport personnel identique, le tarif pratiqué par CNP Caution est à l'euro près égal à celui de la SACCEF. Les grilles tarifaires fournies à la mission, que ce soit pour les prêts immobiliers ou les prêts relais, sont exactement les mêmes (même distinction selon la durée du prêt, mêmes tranches d'apport personnel, mêmes tranches de montant cautionné, mêmes taux à la deuxième décimale près).

A titre d'exemple, pour un prêt de 100 000 €, consenti sur une durée de plus de 144 mois, avec un taux d'apport personnel de moins de 10% du prix du bien, le coût de la caution CNP se monte à 1 650 €.

#### Les tarifs de la caution CNP

Montant du prêt	Taux d'apport personnel		
	moins de 10%	de 20% à 30%	plus de 40%
100 000 €	1 650 €	1 550 €	1 400 €
150 000 €	2 250 €	2 100 €	1 875 €
200 000 €	2 800 €	2 600 €	2 300 €
250 000 €	3 375 €	3 125 €	2 750 €

Ces tarifs sont valables pour des prêts accordés pour une durée de plus de 144 mois.

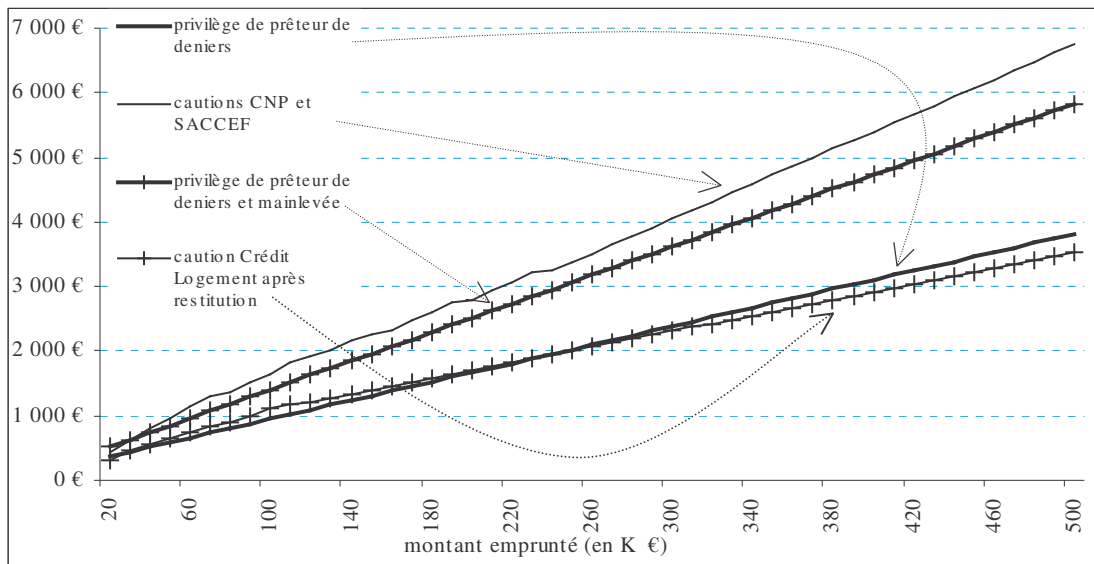
## CONCLUSION

Le graphique suivant récapitule les principaux résultats ressortant de ces comparaisons de coûts et de produits. Le taux d'actualisation utilisé pour tenir compte du paiement décalé de la mainlevée et de la restitution faite par Crédit Logement au terme du cautionnement est de 2,8%. La mainlevée comme la restitution de Crédit Logement sont supposées intervenir 10 ans après la souscription du prêt.

**Le privilège de prêteur de deniers est un outil particulièrement adapté pour les personnes qui acquièrent un bien sans perspective de le revendre.** Il est supplanté par la caution de Crédit Logement quand le remboursement du prêt intervient moins de 10 ans après la souscription de la caution.

Le graphique suivant récapitule les prix des différents types de garantie, privilège de prêteur de deniers avec et sans mainlevée, cautions CNP et SACCEF et caution Crédit Logement après restitution de la somme versée au fonds mutuel de garantie, en reprenant les hypothèses centrales retenues précédemment, à savoir un taux d'actualisation de 2,8% et une durée de vie du prêt de dix ans.

**Coûts actualisés comparés entre les trois cautions étudiées et le privilège de prêteur de deniers**



La caution Crédit Logement, restitution des sommes versées au fond mutuel de garantie incluse, est systématiquement moins coûteuse que la caution SACCEF (ou CNP) et que le privilège de prêteur de deniers, y compris en l'absence de mainlevée. Toutefois, ce résultat est sensible à l'hypothèse faite sur la durée effective du prêt. Si la restitution Crédit Logement intervient à partir de la dixième année (cf. graphique ci-dessus), l'écart de prix entre la caution crédit Logement et le privilège de prêteur de deniers (hors mainlevée) devient marginal, de l'ordre au plus de 100 €, pour des emprunts d'un montant inférieur à 350 000 €. Si le remboursement du prêt intervient encore plus tardivement, à l'issue de la 15<sup>ième</sup> année ou postérieurement, le privilège de prêteur de deniers (toujours hors mainlevée) a un coût moindre que la caution Crédit Logement.

Par ailleurs, le prix actualisé de la caution SACCEF (ou CNP) est du même ordre de grandeur que celui du privilège, y compris mainlevée. Si ce type de caution se développe, c'est donc moins en avançant des arguments relatifs au coût pour l'emprunteur que des arguments plus qualitatifs, sur la souplesse du produit, la rapidité à obtenir une réponse ferme et à

souscrire la caution et un argument d'ordre psychologique insistant sur le fait que le bien n'est alors pas grevé d'une hypothèque. Enfin, il est de l'intérêt financier des établissements de crédit de favoriser le développement de la caution qui participe plus ou moins directement à l'accroissement du produit net bancaire (dans le cas de la SACCEF comme de CNP Caution, l'établissement prêteur reçoit une commission commerciale).

Cependant, pour des personnes disposant de peu d'apport personnel et étant confrontées à une situation de trésorerie tendue au moment de l'acquisition, les sommes demandées par Crédit Logement peuvent être dissuasives. Dans ces conditions, les solutions proposées par la SACCEF (ou CNP) présentent un réel attrait même si, sur le long terme, elles se révèlent plus coûteuses.

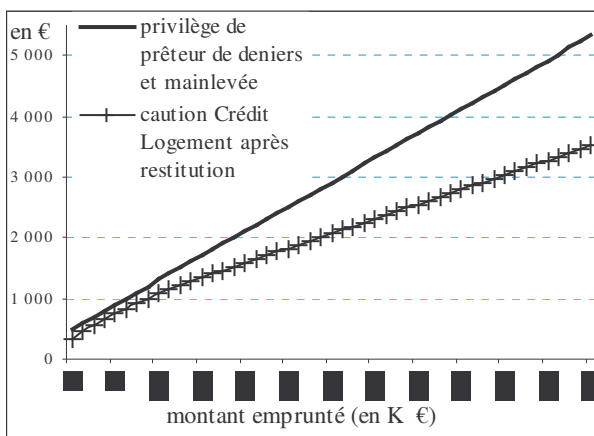
Pour accroître le recours à l'inscription d'un privilège de prêteur de denier, il est donc nécessaire d'alléger son coût pour l'emprunteur. Mais cette seule évolution risque de ne pas être suffisante puisque des produits comme ceux de la SACCEF ou de CNP caution réussissent à se développer tout en étant au moins aussi onéreux que le privilège de prêteur de deniers.

En comparaison de la tarification de Crédit Logement, c'est actuellement le prix de la mainlevée de l'hypothèque qui pose problème. Comme il a été démontré précédemment, au moment de l'acquisition du bien, le coût global de l'inscription d'un privilège est inférieur à celui des cautions. En revanche, le coût du privilège devient dissuasif dès lors qu'il faut procéder à sa mainlevée.

Pour diminuer le coût de la mainlevée, deux leviers principaux peuvent être utilisés, celui du salaire du conservateur et celui des émoluments du notaire. Les deux évolutions les plus simples seraient de ramener le salaire du conservateur à 0,05% du principal et des accessoires (au lieu de 0,1% actuellement) et de n'inclure dans la base de calcul des émoluments du notaire que le principal (actuellement, les accessoires entrent dans le calcul des émoluments de mainlevée).

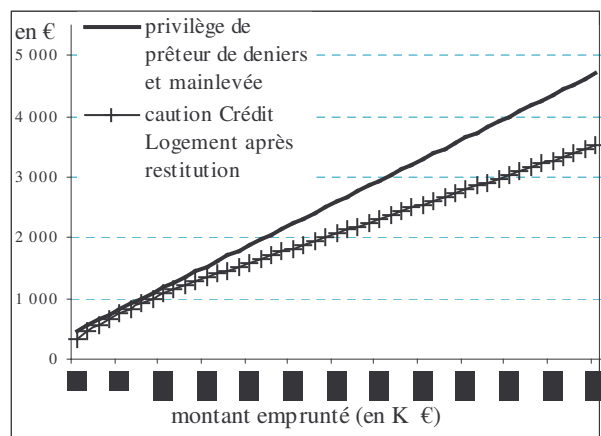
#### Simulation 1 :

- salaire du conservateur ramené à 0,05%
- assiette des émoluments du notaire réduite au principal



#### Simulation 2 :

- salaire du conservateur ramené à 0,05%
- assiette des émoluments du notaire réduite à 50% du principal



N.B. : Le taux d'actualisation utilisé est de 2,8% ; le remboursement du prêt et la mainlevée sont supposés intervenir à l'issue de la 10<sup>ème</sup> année.

Ces évolutions de tarifs, en particulier celle présentée dans la simulation n°2, permettent de réduire sensiblement l'écart de coût, exprimé en euros, entre la caution Crédit Logement et le privilège de prêteur de deniers pour des emprunts inférieurs à 150 000 €, le diminuant

d'au moins 25%. Mais au delà, cet écart reste significatif, défavorable à la sûreté réelle. Toutefois, si le remboursement a lieu 15 ans après la souscription de la caution, l'écart de prix se réduit, le privilège avec mainlevée est compétitif au regard de la caution, dans la simulation n°1 jusqu'à un prêt de 150 000 € et dans la simulation n°2 jusqu'à 300 000 €.

Une autre simulation a été faite, ramenant à 50% du principal l'assiette des émoluments du notaire, ce qui serait cohérent avec un allègement significatif des procédures. Elle conduit à réduire davantage l'écart de coût en le divisant au moins par deux pour les emprunts inférieurs à 150 000 €, sans toutefois rendre le privilège plus compétitif que la caution Crédit Logement. Ces résultats sont cependant assez sensibles à taux d'actualisation retenu. Avec un taux de préférence pour le présent plus élevé (7%), les écarts se ressèrent : le prix du privilège devient inférieur à celui de la caution pour des prêts de moins de 100 000 € et l'écart de prix reste inférieur à 100 € jusqu'à 150 000 €.

Au total, pour rendre le privilège de prêteur de deniers réellement compétitif par rapport à la caution Crédit Logement, il faut modifier dans des proportions importantes la tarification du privilège de prêteur de deniers et surtout de la mainlevée. En outre, le développement des cautions de type SACCEF et CNP montre que le pris n'est pas le seul élément de décision de l'emprunteur puisque ces cautions se développent malgré un prix supérieur à celui du privilège. Ce sont donc aussi les argumentaires commerciaux des banques qu'il faudrait faire évoluer pour que le privilège regagne des parts de marché.