

Cycle "Le taux n'est pas tout"

Chère garantie bancaire

Lorsqu'elle prête de l'argent, une banque exige toujours une garantie financière : son coût n'a rien de négligeable. Les banques imposent souvent leur volonté en fonction de leur évaluation du risque. L'emprunteur a pourtant le choix entre trois possibilités de garantie bancaire : le privilège de prêteur de deniers (PPD), l'hypothèque et la caution d'un organisme spécialisé.

Pour l'achat d'un bien existant et un financement de 150 000 euros, un privilège de prêteur de deniers, une variante de l'hypothèque, coûte 964 euros. Cette solution n'est pas possible pour la construction par exemple d'une maison. L'hypothèque, qui sert à financer les biens non existants (vente en l'état futur d'achèvement par exemple), se monte à 2 376 euros. Dans ces deux cas, le banquier peut saisir le bien en cas d'impayé et le revendre.

Mais les banques privilégient généralement la caution d'un organisme spécialisé, plus souple, car plus rapide à mettre en œuvre et ne nécessitant pas d'acte notarié – contrairement aux deux autres solutions. Son coût varie d'un établissement à l'autre : du simple au double. Les sociétés de cautionnement sont souvent internes à l'enseigne prêteuse. La différence de coût n'est, là encore, pas négligeable. Cafpi choisit donc les banques également en fonction des garanties afin de proposer aux emprunteurs la solution la plus pertinente et la moins coûteuse. Le coût d'une caution inclut une commission pour l'établissement spécialisé et un versement au Fonds Mutuel de Garantie (FMG).

Deux types d'organismes coexistent, les organismes dits « de place », qui ont vocation à nouer des partenariats avec différents établissements prêteurs (Crédit Logement, SACCEF, CNP Caution), et les organismes « maison », liés à un établissement ou à un groupe déterminé (la CAMCA pour le Crédit Agricole, le CMH pour le Crédit Mutuel et les SOCAMI / BRED HABITAT pour les Banques Populaires).

Lorsque l'emprunteur est adhérent d'une mutuelle de la fonction publique, il peut bénéficier d'une caution gratuite ou quasi gratuite. La plupart des mutuelles de fonctionnaires ou d'agents d'entreprises publiques offrent en effet ce service à leurs adhérents. Toutefois, il ne suffit pas d'être mutualiste pour pouvoir en bénéficier : encore faut-il, comme dans le cas des cautions d'organismes spécialisés, que le dossier de financement satisfasse aux règles d'éligibilité.

En règle générale, des accords sont passés entre les mutuelles et certains établissements financiers, et seuls les prêts accordés par ces établissements peuvent alors être garantis par la caution. Pour les emprunteurs qui peuvent en bénéficier, l'avantage est évident en raison de la gratuité ou du très faible coût. De plus, la question du choix du mode de garantie ne se pose pas, même si, dans certains cas, les formalités peuvent être relativement lourdes et le délai d'instruction assez long.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint

Exemple pour un prêt de 150 000€

Cet exemple est réalisé à partir du simulateur « Crédit Logement » accessible sur Cafpi.fr

Montant du prêt	150000
Commission de caution(1)	300
Participation au FMG(2)	1400
Coût initial Crédit Logement	1700
Montant du remboursement	1050
Coût final après remboursement	650

(1) La commission de caution est acquise à Crédit Logement en rémunération de son intervention.

(2) La participation au Fonds Mutuel de Garantie (FMG) est remboursable à hauteur d'environ 75% (Taux non contractuel, mais historiquement supérieur).

Hypothèque	Hypothèque + mainlevée	IPPD	IPPD + mainlevée
2376	3106	964	1694

*Cette évaluation n'a qu'une valeur indicative et ne revêt aucun caractère contractuel. Seul un notaire est en mesure de vous donner la valeur exacte.

Ces comparaisons tiennent compte des frais de mainlevée d'hypothèque, en cas de revente avant la fin du remboursement : pour un emprunteur qui, parce qu'il revend son logement avant le terme du prêt pour en acheter un autre, doit accomplir cette formalité, le coût total de l'hypothèque et de la mainlevée dépasse dans tous les cas le coût de la caution.

Cafpi en bref :

Créé en 1971, Cafpi est le leader du marché des courtiers en prêts immobiliers. Employant plus de 1.000 personnes, Cafpi est présent, via ses 140 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2010, Cafpi a réalisé près de 28.500 dossiers pour 5 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque plus de 20 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 110 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.vitae-assurances.com pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès du grand public.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr