

Le crédit-pension

2008



Union Professionnelle du Crédit
avril 2008



Table des matières

Table des matières	2
1 Qu'entend-on par crédit-pension ou crédit-logement inversé ?	3
2 Contexte social	3
3 Conditions d'un crédit-pension	3
4 Les avantages pour le consommateur-senior	5
5 Exemple théorique	5
6 La différence avec la rente viagère	6
7 La différence avec le crédit hypothécaire habituel	7
8 Les prochaines démarches	7
9 Pourquoi faut-il un cadre législatif ?	7
10 Commercialisation	8
11 Informations complémentaires	8

1 Qu'entend-on par crédit-pension ou crédit-logement inversé ?

Un **consommateur d'un certain âge, propriétaire d'une maison**, active la valeur intrinsèque de ce bien immobilier pour l'achat d'autres biens et services. La valeur dormante de la maison est libérée en **complément de la pension légale**. Elle est transformée en revenu non imposable ou en liquidités par l'entremise d'une entreprise hypothécaire soumise au contrôle de la CBFA.

2 Contexte social

- Etant donné le **vieillessement de la population** et la pression croissante sur le financement des pensions légales, ce produit peut s'inscrire dans un ensemble de **projets possibles en vue d'élargir les piliers de pension existants**.
- Aux Pays-Bas, en France, en Espagne et au Royaume-Uni, les consommateurs ont déjà la possibilité de contracter un crédit-pension.
- Les intérêts des héritiers doivent être mis en balance avec le droit du senior de vivre ses vieux jours d'une manière décente. **Il revient au propriétaire âgé de décider en toute liberté de contracter un crédit-pension** et d'y associer, s'il le souhaite, les héritiers. Si les héritiers s'y opposent, il leur incombera de veiller à ce que leurs parents puissent maintenir un niveau de vie garantissant toute dignité.

3 Conditions d'un crédit-pension

Les caractéristiques d'un crédit-pension sont :

1. Le crédit est octroyé à une ou à plusieurs personnes physiques qui ne sont pas nécessairement plein propriétaires du bien hypothéqué;
2. Le crédit est garanti par une inscription hypothécaire en premier rang prise sur le bien immobilier pour la valeur entière du bien immobilier (résidence habituelle / autre habitation);
3. Les sommes payées dans le cadre du crédit, majorées des intérêts capitalisés, doivent être remboursées soit à une date déterminée (= crédit-pension temporaire), soit au moment du décès du dernier emprunteur survivant (= crédit-pension à vie);

4. Le ou les biens hypothéqués ne doivent pas nécessairement être occupés par l'emprunteur et constituent le seul objet de recours pour le prêteur. Le prêteur prend sa décision d'octroyer le crédit sur base de la valeur du bien et non pas sur base de la capacité de remboursement de l'emprunteur;
5. Les possibilités de mise à disposition des capitaux ne sont soumises à aucune restriction (versements périodiques, paiement en une seule fois ou la combinaison des deux);
6. Le taux appliqué peut être fixe ou variable;
7. L'emprunteur peut procéder à un remboursement anticipé des sommes versées majorées des intérêts dus, mettant ainsi fin au contrat de crédit. Il a également la possibilité de renoncer au versement futur de capitaux, ce qui implique que le contrat de crédit continuera sa vie jusqu'au remboursement en fin de contrat;
8. Protection équilibrée de l'emprunteur:
 - **Mentions particulières dans l'offre de crédit** – Ajout d'un tableau illustratif (évolution de l'augmentation de la dette sur une période forfaitaire de 20 ans).
 - L'emprunteur, qui a accepté l'offre de crédit avant la passation de l'acte, a le **droit de renoncer au contrat de crédit jusqu'à la passation de l'acte**.
 - Un **expert indépendant** évalue la valeur du bien immobilier.
 - **Conseil indépendant par le notaire** préalablement à la passation de l'acte (Loi Ventôse). Les héritiers peuvent y être associés.
9. Obligations de l'emprunteur:
 - **Compensation dans les cas où l'emprunteur reste en défaut** de prélever le capital.
 - **Indemnité de emploi spécifique** dans la mesure où il y a plus d'interventions, de contrôles et d'estimations dont l'emprunteur pourrait déroger.
 - L'emprunteur a l'obligation d'entretenir soigneusement le bien immobilier grevé d'une hypothèque et de le traiter **en bon père de famille**, afin que la valeur du bien immobilier évolue normalement (contrôle périodique par l'expert). La prime d'assurance d'incendie et l'impôt sur l'immobilier doivent être payés à temps.

- **A la fin du crédit, un choix s'impose.** Soit l'emprunteur/l'héritier veut garder le bien et il paye la dette finale du crédit (qui sera toujours plafonnée à la valeur de la maison). Soit la dette finale n'est pas payée et la maison est vendue. Si la vente rapporte plus que la dette finale, le surplus reviendra à l'emprunteur/l'héritier.

4 Les avantages pour le consommateur-senior

- **Le propriétaire peut continuer à vivre dans son propre bien immobilier**, tout en augmentant sa qualité de vie. L'expérience étrangère montre que les seniors ayant contracté un crédit-logement inversé vivent plus longtemps de manière indépendante dans leur maison.
- **Le capital peut être utilisé à plusieurs fins (mobilier/immobilier)**, y compris l'adaptation de la maison aux besoins liés à l'âge et/ou à l'handicap.
- Le capital peut être **payé en une seule fois ou au moyen de versements périodiques** (jusqu'au déménagement / à la vente / au décès), sans qu'il y ait de remboursement périodique comme lors d'un crédit hypothécaire habituel.
- Si en fin de contrat **la valeur de l'habitation est inférieure** au montant dû au prêteur, **la différence est à charge du prêteur.**

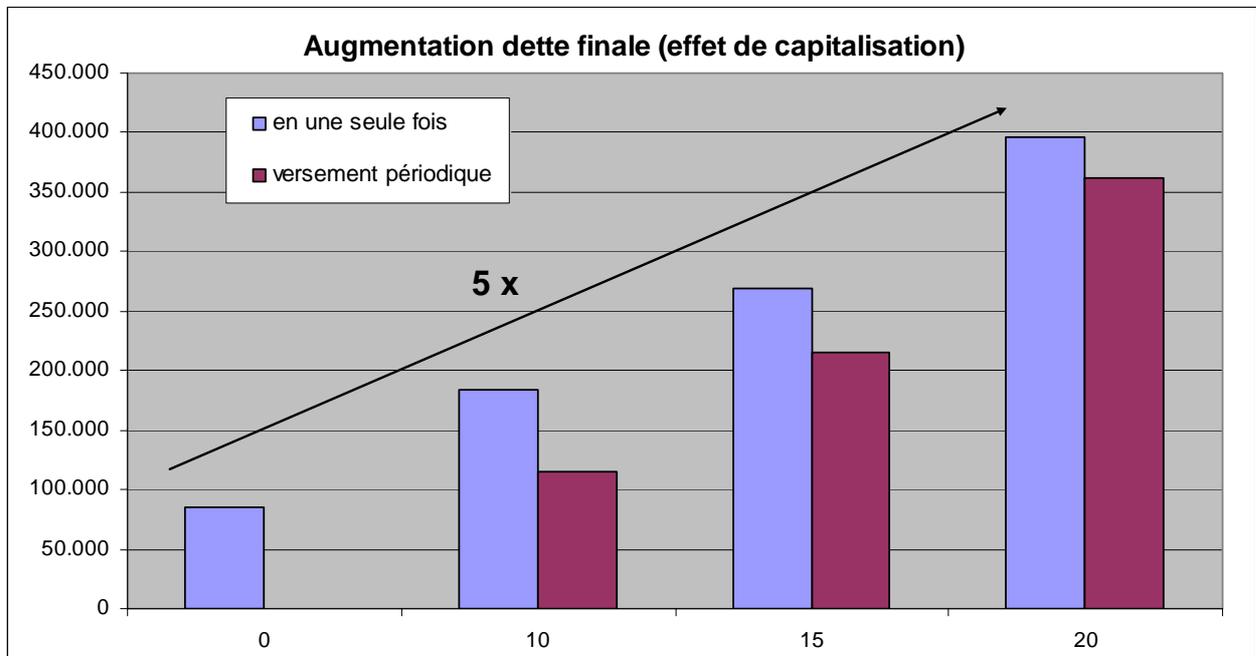
5 Exemple théorique

Le graphique ci-après montre un exemple théorique basé sur l'expérience à l'étranger (source USA). Aucun cadre législatif n'étant actuellement en vigueur en Belgique, cet exemple ne peut être que non-contraignant.

Une **personne non mariée âgée de 70 ans** est propriétaire d'une **habitation d'une valeur de 200.000 euros**. Si elle opte pour le paiement du capital en une seule fois, elle recevra un **capital de 85.000 euros**. Pour le calcul de l'accroissement de la dette, nous nous sommes basés sur une capitalisation annuelle de 8%. Etant donné que l'emprunteur dispose dès le début de la totalité du capital, la dette finale augmentera plus vite.

Mais l'emprunteur peut également opter pour le **versement** mensuel d'un **capital périodique**. Dans l'exemple ci-dessous, le montant s'élèverait à **630 euros par mois à vie**. Dans le cas de versements

périodiques, le taux de capitalisation s'élèverait à 0,6434% (=8% sur base annuelle). Dans le cas d'un versement périodique de capital, la dette finale augmentera moins vite.



6 La différence avec la rente viagère

- La vente en **rente viagère est une vraie vente**, qui implique que les héritiers ne disposent plus de droits sur l'habitation concernée. **Il s'agit en outre d'un contrat aléatoire**, désavantageux pour les héritiers en cas de décès relativement prématuré. Dans le cas d'un crédit-pension, l'emprunteur reste propriétaire à part entière du bien immobilier dans lequel il continue à habiter.
- **Dans l'hypothèse d'une rente viagère, un montant prédéterminé et fixe est alloué de manière périodique.** La rente viagère permet au consommateur de s'assurer d'un revenu stable, mais elle ne permet pas d'effectuer un versement unique d'une somme d'argent destiné à des investissements majeurs tel que des travaux d'adaptation de la maison.
- **En cas de rente viagère, la rente qui est payée périodiquement sera moins élevée lorsque le vendeur souhaite continuer à vivre dans sa maison**, alors que, pour le crédit-pension, la valeur totale de la maison est prise en compte.
- Si la rente viagère concerne deux personnes, elle peut être **divisée en deux** en cas de décès de l'une d'entre elles, alors que le montant restera inchangé en cas de crédit-pension.

7 La différence avec le crédit hypothécaire habituel

- Le crédit hypothécaire habituel est destiné à **acquérir** un logement.
- **Le capital et les intérêts doivent être remboursés périodiquement** pendant la durée du crédit, contrairement au crédit-pension pour lequel il n'y a pas de remboursement périodique.
- **La solvabilité est déterminante** pour l'octroi du crédit hypothécaire habituel, ce qui n'est pas le cas pour le crédit-pension.

8 Les prochaines démarches

- Concertation avec la CBFA et le Ministre pour l'Entreprise;
- Avis du Conseil de la Consommation et de la Commission des Assurances;
- Rédaction d'une législation spécifique relative au crédit-pension.

9 Pourquoi faut-il un cadre législatif ?

Compte tenu des caractéristiques et particularités du produit, le secteur opte pour une législation spécifique.

- Le **champ d'application** de la législation relative au crédit hypothécaire **n'est pas adapté à la formule du crédit-pension**.
- **Nécessité d'une réglementation spécifique** relative à la protection des consommateurs.
- L'interdiction de **capitalisation des intérêts** doit être levée pour ce type de produit.

Le produit s'approche toutefois le plus du crédit hypothécaire et il serait par conséquent logique que l'autorité compétente en matière de crédit hypothécaire soit également compétente en matière de crédit-pension, en l'occurrence la CBFA.

10 Commercialisation

- Le crédit-pension constitue **pour les prêteurs un produit à fort coefficient de capital**. Il implique que des capitaux importants soient mis à la disposition de l'emprunteur pendant de multiples années, tandis que le prêteur ne perçoit pas de remboursements périodiques. Par conséquent, ce produit sera principalement **offert par des prêteurs de grande taille**.
- Le crédit-pension n'est **pas un produit de masse**. Il vise un public spécifique. La part de marché des éventuels encours en crédit-pension restera par conséquent limitée.

11 Informations complémentaires

Le 8 mai 2007, le Forum Financier Belge a organisé une journée d'étude sur crédit-logement inversé. **Des d'informations complémentaires sont disponibles sur les sites internet de l'UPC (www.upc-bvk.be) et de Febelfin (www.febelfin.be)**. Les contributions à cette journée d'étude ont été publiées début septembre dans la Revue Bancaire et Financière. En outre, le crédit-logement inversé était l'un des thèmes de deux journées d'études organisées par le Studiecentrum Vastgoed- en Financieel Recht les 22 et 31 mai 2007.

www.upc-bvk.be
www.febelfin.be



Union Professionnelle du Crédit

Rue Ravenstein 36 | 1000 Bruxelles

T 02 507 69 90 | upc-bvk@febelfin.be | www.upc-bvk.be



Fédération belge du secteur financier

Rue Ravenstein 36 | 1000 Bruxelles

T 02 507 68 11 | info@febelfin.be | www.febelfin.be