

ANIL HABITAT ACTUALITE



Le recours aux prêts garantis peut-il améliorer la sécurisation des opérations en Pass-Foncier® ?

Le Pass-Foncier est assorti de deux dispositifs de sécurisation : la garantie de rachat et, si les ressources sont inférieures à un plafond, la garantie de relogement. Le droit à la garantie de rachat est lié à des conditions précises : que l'emprunteur occupe le logement à titre de résidence principale, que ses difficultés résultent d'un incident de la vie : décès, décès d'un proche occupant le logement, chômage de longue durée ou invalidité, que son taux d'effort soit supérieur ou égal à 40%, qu'il soit de bonne foi. La mobilité professionnelle contrainte ne figure pas parmi les conditions ouvrant droit à la garantie de rachat.

Lorsque ces conditions sont réunies, le CIL s'engage à racheter le logement pendant la durée de différé du prêt Pass-Foncier à hauteur de 80% du prix d'achat initial, décoté de 1,5% par an à compter de la sixième année.

Cette garantie peut-elle être améliorée en l'associant aux garanties offertes par le recours aux prêts garantis par le nouveau FGAS, prêt d'accession sociale et prêt à taux zéro garanti ?

Le risque de perte sur revente

La garantie de rachat ne place pas le particulier à l'abri du risque d'avoir à faire face à une dette résiduelle en cas de rachat. Son principal intérêt est l'assurance de pouvoir trouver un acheteur à un prix minimum.

Effet de la garantie de rachat dans une opération avec Pass-Foncier

Coût total 151 550 € (Economie de TVA : 15 370 €)

Coût hors frais 148 000 €

Financement	Montant	Taux (%)	Durée	Différé
Apport personnel	0			
Subvention coll locale	3 000			
Prêt bancaire	85 750	5,0%	30 ans	-
Prêt taux zéro majoré	36 400	0%	30 ans	18 ans
Prêt Pass-foncier	26 400	2,5%	34 ans	25 ans



Valeur de rachat à la valeur garantie(*) et capital restant dû

Année	Valeur de rachat	CRD	Solde
1	118 400	146 308	-27 908
2	118 400	143 950	-25 550
3	118 400	141 472	-23 072
4	118 400	138 868	-20 468
5	118 400	136 130	-17 730
6	116 624	133 252	-16 628
7	114 848	130 227	-15 379
8	113 072	127 047	-13 975
9	111 296	123 704	-12 408
10	109 520	120 191	-10 671
11	107 744	116 497	-8 753
12	105 968	112 615	-6 647
13	104 192	108 534	-4 342
14	102 416	104 244	-1 828
15	100 640	99 735	905
16	98 864	94 995	3 869
17	97 088	90 012	7 076
18	95 312	84 775	10 537
19	93 536	79 340	14 196
20	91 760	73 783	17 977
21	89 984	68 096	21 888
22	88 208	62 273	25 935
23	86 432	56 308	30 124
24	84 656	50 192	34 464
25	82 880	43 919	38 961
26	81 104	38 026	43 078
27	79 328	32 000	47 328
28	77 552	25 834	51 718
29	75 776	19 521	56 255
30	74 000	13 056	60 944
31	72 224	10 009	62 215
32	70 448	6 821	63 627
33	68 672	3 487	65 185
34	66 896	0	66 896

(*) décote de 20% immédiate + 1,5%/an à compter de la 6^{ème} année

La garantie complémentaire offerte par le nouveau FGAS

La dette résiduelle pourrait-elle être effacée si le financement principal est un PAS garanti par le nouveau FGAS et si le PTZ doublé et majoré est également garanti par le nouveau FGAS ?

Le PAS, le PTZ, s'il est garanti, et le Pass-Foncier bénéficient d'une hypothèque de premier rang partagée/conjointe. La dette résiduelle à l'égard du 1% restera exigible. Ce serait également le cas de la dette à l'égard de la collectivité locale dans le cas, qu'il est souhaitable de déconseiller, où l'aide de la collectivité locale prend la forme d'un prêt.

Si les prêts garantis (PAS + PTZ garantis) supportent une perte, il conviendra de s'assurer que l'effacement de la dette résiduelle du particulier sera accordé. Le non-effacement de la dette, lequel ne peut s'envisager qu'en cas de procédure judiciaire, est soumis à l'accord de la SGFGAS.

Dans le cas de mobilité professionnelle contrainte, la question de la sécurisation se pose avec encore plus d'acuité, car la garantie de rachat n'existe pas. La perte et la dette résiduelle peuvent être plus importantes puisque la vente peut se faire à un prix inférieur à 80% du prix d'origine. Dans la situation actuelle, la vente amiable pour mobilité professionnelle ne peut pas s'assimiler au cas de situation financière durablement compromise ; or c'est une condition nécessaire, en l'absence d'impayé, pour mettre en jeu la garantie dans le cas d'une vente amiable. Il faudrait pour cela aménager la définition du sinistre, ce qui supposerait la modification des conventions signées entre la SGFGAS et les établissements de crédit.

