

## > CAUTION OU HYPOTHÈQUE ?

I - [Un aspect obligatoire de votre crédit](#)

II - [Les quatre choix possibles](#)

- [L'hypothèque](#)
- [L'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers](#)
- [La société de cautionnement](#)
- [La caution « mutuelle fonctionnaire »](#)

III - [Comparaison des coûts de garantie](#)

IV - [Notre avis](#)



Les différents types de garantie,

La caution est plus souple et moins chère.

Les politiques commerciales des banques.

Points clefs : si votre dossier est accepté, profitez de la caution, elle présente un avantage financier indéniable et une plus grande souplesse (remboursement des frais).

## I - Un aspect obligatoire de votre crédit

Lors de l'achat d'un bien immobilier, les banques demandent à l'emprunteur des garanties sur le bien financé. Cette **garantie est obligatoire**. Ainsi, en cas de problème, les banques pourront obtenir la revente du bien en leur faveur, et récupérer les fonds qu'elles ont avancés.

Pour garantir le prêt, **quatre choix** sont possibles :

1. **L'hypothèque** : c'est une garantie traditionnelle dont le **coût est relativement élevé** (taxe de publicité foncière et frais d'enregistrement au Bureau des Hypothèques).
2. **L'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers (IPPD)** : c'est une garantie traditionnelle portant uniquement sur les **biens anciens**. Elle est **moins chère** que l'hypothèque (pas de frais d'enregistrement et pas de taxe de publicité foncière).
3. **La société de cautionnement** : les banques ont créé des sociétés de cautionnement dans le but de réduire les frais de garantie pour les particuliers (pas de frais d'inscription à la conservation des hypothèques, pas de frais de notaire).
4. **La caution « mutuelle fonctionnaire »** : c'est une garantie particulièrement intéressante pour les fonctionnaires et pour certaines activités particulières (recherche...).

- Exemple de coûts -

Dans le cas d'un prêt d'un montant de 150 000 € :

- les frais d'hypothèque s'élèveront à 2 820 €,

- les frais d'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers s'élèveront à 1 690 €,

- et les frais de caution à 1 700 € dont une partie peut être remboursable (1 050 €) pour un coût net de 650 €.

## II - Les quatre choix possibles

### 1 - L'hypothèque

L'hypothèque sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur des **biens immobiliers neufs ou anciens**. Elle fait l'objet d'une taxe de publicité foncière (0,615 % du montant du prêt), ce qui explique son coût élevé. Les frais d'hypothèque représentent environ 2 % du montant du prêt.

Important :

- L'hypothèque doit faire l'objet d'un acte notarié ; l'inscription est effectuée au Bureau des Hypothèques du lieu où se trouve le bien.
- Le rang de l'hypothèque prend effet à la date de son inscription.

## 2 - L'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers

Proche de l'hypothèque, cette garantie **porte uniquement sur des biens anciens**, elle est prise au profit de l'emprunteur. Elle ne s'applique donc qu'aux biens existants et ne peut pas être utilisée pour les ventes sur plan (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), pour des travaux ou pour la construction d'une maison individuelle.

L'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers est **moins chère que l'hypothèque** car elle n'est **pas assujettie à la taxe de publicité foncière**.

Important :

- Comme l'hypothèque, l'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers doit faire l'objet d'un acte notarié et doit être inscrit à la Conservation des Hypothèques dans les 2 mois qui suivent la vente.
- L'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers prend rang à la date de la vente, c'est-à-dire qu'elle sera prioritaire sur toutes les autres garanties prises sur le bien immobilier.
- En cas de problème financier, le fonctionnement de l'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers sera identique à celui de l'hypothèque, c'est-à-dire saisie et vente du bien par voie judiciaire.

### Mainlevée

Dans quelles conditions l'emprunteur devra-t-il payer des frais de mainlevée d'hypothèque ou d'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers ?

La **mainlevée** est un acte juridique par lequel le créancier atteste que le débiteur a complètement remboursé son prêt. Cette mainlevée est automatique 2 ans après le terme normal du prêt.

Avant ce terme, en cas de revente du bien immobilier, l'acquéreur demandera à ce que l'emprunteur procède à la mainlevée de l'hypothèque ou de l'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers car la banque peut faire vendre le bien en cas d'impayé même si le propriétaire a changé. Ainsi, par cet acte, le bénéficiaire de l'hypothèque accepte de ne plus en être bénéficiaire.

- Exemple -

Si vous achetez un bien immobilier sur 15 ans et que vous le revendez au bout de 8 ans, vous devrez payer des frais de mainlevée (environ 0,7 % pour un prêt de 120 000 €). Si vous gardez ce bien 2 ans après l'échéance du prêt c'est-à-dire 17 ans, vous n'aurez pas à payer de frais de mainlevée.

Important :

- La radiation de l'hypothèque se fait auprès du Conservateur des Hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire. Les frais de cet acte de mainlevée sont à la charge de l'emprunteur/vendeur.
- Compte tenu du caractère obligatoire de la mainlevée et du montant élevé de ses frais, certains spécialistes considèrent que dans le calcul des frais d'hypothèque ou de l'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers, il faut inclure immédiatement les frais de mainlevée. Toutefois, nous vous rappelons que les frais de mainlevée seront dus uniquement si la garantie est levée.

### 3 - La société de cautionnement

Afin de réduire les frais de garantie pour les particuliers, les banques ont créé des sociétés de cautionnement. La caution sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur **des biens immobiliers neufs ou anciens**. Il est important de préciser que ce type de garantie est avantageux pour les clients et aussi rentable pour les banques.

La société de cautionnement s'engage à se substituer au débiteur en cas de défaillance de ce dernier. En contrepartie, l'emprunteur doit verser à la société de cautionnement, dès le déblocage des fonds, une contribution proportionnelle au montant de son prêt, composée :

- d'une **contribution à un fonds mutuel de garantie** qui pourra parfois lui être en partie reversée à la fin de son crédit s'il n'y a eu aucun problème,
- d'une **commission qui est définitivement acquise par l'organisme de caution**.

Sociétés de cautionnement

Le Crédit Logement

Cet établissement spécialisé a pour vocation de mutualiser les risques et le principe de la caution émise par le Crédit Logement repose sur deux points :

- le coût de la caution est calculé en fonction du capital emprunté,
- le montant demandé sera en partie restitué à la fin du prêt.

La rémunération du Crédit Logement se décompose ainsi :

- une commission de caution acquise au Crédit Logement. Elle représente 0,5 % du montant du prêt, avec un minimum de 150 € et un maximum de 300 €.
- une contribution au Fonds Mutuel de Garantie qui donnera lieu à une restitution actuellement de 75 % en fin de prêt ou si ce prêt est remboursé totalement par anticipation.

- Exemple -

Pour un prêt d'un montant de 150 000 €, vous devrez payer en début de prêt une caution de 1 700 € (soit 300 € de commission et 1 400 € de contribution au Fonds Mutuel de Garantie). En fin de prêt vous serez restitués 1 050 € (75 % x 1 400 €). Finalement, votre caution vous aura coûté 1 024 € soit 0,68 % du montant de votre prêt initial.

L'hypothèque avec frais de mainlevée vous aurait coûté 3 750 € et l'inscription en Privilège de Prêteur de Deniers avec frais de mainlevée 2 620 €.

Le Crédit Logement est un organisme commun entre toutes les grandes banques qui participent à son capital dont les principaux actionnaires sont : Société Générale (16,5 %), Crédit Lyonnais (16,5 %), BNP Paribas (16,5 %), Crédit Agricole (16,5 %), Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (8,5 %), Crédit Foncier (6,99 %) et Crédit Mutuel (9,5 %), .

Important : Certaines sociétés de cautionnement proposent une caution moins chère que celle proposée par le Crédit Logement, mais elles n'effectuent pas nécessairement de remboursement en fin de prêt.

L'organisme de cautionnement de la Caisse d'épargne, la SACCEF, propose par exemple un cautionnement compris entre 1,25 % à 1,5 % du montant d'un prêt (pour un prêt de 150 000 € sur 15 ans). Le coût initial sera moins élevé que celui du Crédit Logement (environ 2 % du montant du prêt), mais vous ne récupérez rien à échéance du prêt. Le coût final sera donc plus élevé que celui du Crédit Logement.

Il en est de même pour la société de cautionnement du Crédit Agricole, la CAMCA. Le coût est de 1,5 % du montant du prêt, non restituable. Le client ayant souscrit son prêt auprès du Crédit Agricole, ne peut bénéficier de cette garantie uniquement pour un prêt inférieur à 76 224 € avec 20 % d'apport minimum, ou pour un prêt inférieur à 114 336 € avec 40 % d'apport.

Si vous souscrivez votre prêt auprès de la BRED, nous vous incitons à choisir leur cautionnement BREB HABITAT. Le coût initial et final de la caution sera moins élevé que celui du Crédit Logement. Les frais de caution se montent à 1,25 % du montant du prêt, dont 0,75 % destiné au fond de garantie qui vous sera restitué intégralement en fin de prêt. Le coût final de votre caution sera donc de seulement 0,5 % du montant du prêt.

Important : à la différence de l'hypothèque, **la caution présente l'avantage de ne pas nécessiter de mainlevée** puisqu'il s'agit d'un **acte sous seing privé** qui n'a pas de formalisme juridique particulier. Cet avantage est particulièrement important en cas de changement de logement.

#### 4- La caution « mutuelle fonctionnaire »

Seuls les fonctionnaires (Education nationale, Trésor, PTT, Énergie atomique, Police, Justice...) et certaines activités particulières peuvent en profiter.

La plus connue de ces garanties est la CASDEN qui permet aux salariés de l'Education Nationale de bénéficier d'une garantie sans frais.

### III - Comparaison des coûts de garantie

A titre d'exemple, le tableau suivant vous permettra de comparer les coûts des diverses garanties généralement prises par le prêteur : les « sûretés réelles » (hypothèque et Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers) et la caution Crédit Logement.

#### 1 - Les coûts des différentes garanties

Ce tableau vous permet de comparer les différents coûts liés à chaque garantie.

Montant du prêt	Hypothèque (H) IPPD* (I)		Caution (C)		Différence (H-C)	Différence (I-C)
	Montant**	%	Montant**	%		
50 000 €	1 860 €	3,72	1 470 €	2,94	850 €	1,70
80 000 €	2 420 €	3,03	1 810 €	2,26	1 140 €	1,42
100 000 €	2 800 €	2,80	2 040 €	2,04	1 300 €	1,30
120 000 €	3 180 €	2,65	2 270 €	1,89	1 460 €	1,22
150 000 €	3 750 €	2,50	2 620 €	1,75	1 700 €	1,13
180 000 €	4 300 €	2,39	2 960 €	1,64	1 940 €	1,08
200 000 €	4 600 €	2,30	3 130 €	1,57	2 100 €	1,05

- \* IPPD : Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers (pour les biens anciens).  
 \*\* Les frais de mainlevée ont été inclus dans ce montant.  
 \*\*\* Ce montant ne tient pas compte du remboursement en fin de prêt des 75 % du Fonds Mutuel de Garantie.

## 2 - Calcul du coût final de la caution Crédit Logement

Le tableau ci-dessous montre plusieurs exemples de calcul du coût final de la caution Crédit Logement

Montant du prêt	Montant initial de la caution*	de dont Commission Crédit logement	Fonds mutuel de garantie	de Remboursement**	Coût final***
50 000 €	850 €	250 €	600 €	450 €	400 €
80 000 €	1 140 €	300 €	810 €	630 €	510 €
100 000 €	1 300 €	300 €	1 000 €	750 €	550 €
120 000 €	1 460 €	300 €	1 160 €	870 €	590 €
150 000 €	1 700 €	300 €	1 400 €	1 050 €	650 €
180 000 €	1 940 €	300 €	1 640 €	1 230 €	710 €
200 000 €	2 100 €	300 €	1 800 €	2 350 €	750 €

\* Caution = Commission + Fonds Mutuel de Garantie.  
 \*\* Remboursement = 75% x Fonds Mutuel de Garantie.  
 \*\*\* Coût final = Caution – Remboursement.

## IV - L'avis de meilleurtaux.com

Maintenant que vous savez comment fonctionnent les garanties, vous êtes en mesure de faire le choix le plus approprié :

- Si vous pouvez profiter d'une caution « mutuelle fonctionnaire » en raison de votre profession, profitez-en car cela réduira considérablement le coût de la garantie.
- Quel que soit votre achat (neuf ou ancien), nous conseillons de prendre une caution auprès d'une société de cautionnement. Vous y gagnerez en souplesse et en coût.

Si vous optez pour une société de cautionnement (ce que nous recommandons), il vous restera à comparer les modalités proposées. Le Crédit Logement sera plus avantageux en terme de coût de garantie mais vous ne serez remboursé qu'en fin de prêt. D'autres sociétés de caution seront plus avantageuses lors de la mise en place du prêt mais ne feront pas de remboursement en fin de prêt.