



CORONAVIRUS

Crédit immobilier : les leviers à activer en cas de baisse de revenus

Plusieurs options existent afin de stopper le cours naturel des remboursements

En ces temps de pandémie de Covid-19, les revenus de certains risquent de chuter dans les prochaines semaines. Si le chômage partiel ou total est déjà une réalité que faire lorsque l'on a un ou plusieurs crédits en cours ? Comment stopper la machine infernale des remboursements ? L'Association professionnelle des intermédiaires en crédit (APIC), a adressé lundi 16 mars, une lettre au gouvernement demandant de prendre d'urgence trois dispositions : suspendre les échéances de prêts pour ceux qui le souhaitent ; allonger les conditions suspensives de compromis de vente et desserrer les contraintes d'accord de crédits en place depuis début 2020.

Actuellement, les banques s'organisent afin d'envisager des aménagements liés à la situation actuelle. La Société générale dit : « pour nos clients confrontés à des situations difficiles telles que du chômage partiel, nous ferons preuve de flexibilité notamment en leur permettant d'échelonner sans frais leurs échéances de crédit à la consommation et de prêts immobiliers ».

De son côté, la Fédération bancaire française (FBF) précise aujourd'hui, « de contacter son conseiller bancaire, de préférence par téléphone, par e-mail ou via la messagerie de l'application mobile ou du site de banque en ligne pour examen de son cas particulier ». En attendant d'éventuelles mesures exceptionnelles, voici déjà ce qui est prévu dans une période nor-

male et qu'il est d'ores et déjà possible d'activer afin de stopper le cours naturel des remboursements : alléger la mensualité et/ou suspendre momentanément le remboursement du crédit.

Baisser sa mensualité

La première option concernant la modulation est facile à mettre en œuvre. « A mi-mars, il est tout juste temps de faire cette démarche afin de changer les prélèvements pour, au mieux, début avril, sinon pour mai », fait savoir Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com. La plupart des contrats de prêts prévoient de baisser la mensualité dans la limite de 10, 15 ou 20 % en dessous de la mensualité initiale.

« Souvent, il s'agit d'un tunnel au sein duquel on peut faire varier la mensualité dans les deux sens. Par exemple : si cette limite est de 20 %, cela signifie qu'on peut la majorer de 20 % et la minorer de 20 %. Mais attention, certains prêts ne prévoient qu'une modulation à la hausse soit, par exemple, avec un tunnel allant de 0 à +30 % », souligne Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi.

Lorsqu'il est possible de jouer la carte de la modulation à la baisse, cette action s'effectue dans un cadre limité. Par un jeu de « vases communicants », un montant remboursé plus faible va allonger la durée du crédit. Or, cette dernière est elle-même plafonnée. Selon les enseignes, elle ne doit pas augmenter de plus de deux, trois ou cinq ans. « En général, la

règle est la suivante : impossible d'allonger au-delà de la durée initiale du crédit. Il faut donc que le prêt ait au moins trois ans d'âge ou plus afin d'activer cette solution », précise Philippe Taboret. De plus, la modulation est « souvent limitée en fréquence avec un écart de deux ans entre deux modulations », ajoute Maël Bernier.

Si cette solution donne une bouffée d'air frais aux budgets asphyxiés, elle a un prix. Ce changement fait, à ce jour, l'objet d'une facturation de frais de dossier, car elle donne lieu à l'édition d'un nouvel échéancier.

Plus efficace mais aussi plus rarement proposée, la deuxième option consiste à demander à la banque une pause dans les remboursements accordés pour trois mois consécutifs minimum sans dépasser six ou douze mois. « Cette solution de secours permet un arrêt du remboursement du capital avec un maintien du paiement de l'assurance », précise Philippe Taboret.

Reste que « tous les crédits ne cumulent pas ces deux souplesses. Mieux vaut se replonger dans la lecture des conditions générales de son contrat de crédit afin de trouver si les cas prévus et les conditions d'application », résume Serge Harroch, fondateur d'Euclide Financement. Ces réaménagements des engagements en cours allègent le budget mais renchérissent le coût total du prêt.

Moins longs et moins lourds en termes d'échéances, les crédits à la consommation et les prêts



personnels disposent parfois moins de solutions. *« Les éventuelles marges de manœuvres sont contractuelles. Il faut relire le contrat de prêt et y trouver les éventuelles conditions relatives à une situation »*, affirme Sandrine Perrois, juriste à l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV).

Sonia Vienne, responsable du développement à la direction du particulier de BNP Paribas Personal Finance (Cetelem), rappelle que *« tous nos prêts à la consommation et nos crédits revolving prévoient des possibilités de report ou de baisse d'échéance dans la limite de 30 %. A la mi-mars, il est encore temps de les demander pour bénéficier d'une mise en place dès avril »*. Face à des problèmes financiers en perspective, mieux vaut prévenir en amont son créancier, pour demander un étalement des remboursements. ■

LAURENCE BOCCARA