

**CRÉDITS
SPÉCIALISÉS**

Le projet d'ordonnance ouvre le champ des prêts sur hypothèque à tous les types de crédits, pour des hypothèques nouvelles et déjà inscrites. Selon le cabinet Athling, 18,4 milliards d'euros d'encours de crédit pourraient être libérés d'ici à 2010 dans ce scénario.

Bercy en faveur d'une vaste réforme du crédit hypothécaire

Ce ne sera pas une « petite » réforme. Certains voulaient restreindre la réforme du crédit hypothécaire aux seuls prêts pour travaux, le gouvernement, dans son projet d'ordonnance, en a décidé autrement. « Nous vou-

lons donner la possibilité de souscrire un crédit pour financer aussi bien les études des enfants qu'un voyage autour du monde ! Notre but n'est pas de pousser les ménages à s'endetter, mais est de faciliter l'accès au crédit pour les

ménages qui rencontrent des difficultés. S'il y a des freins sur le champ des crédits, ils ne seront pas juridiques, mais économique et culturels », indique Bercy.

De même, sur le périmètre de la réforme : les banques pourront accorder des crédits sur les « stocks » d'hypothèques garantissant des prêts immobiliers existants, et pas seulement sur la production nouvelle. Seule condition : il faudra que ces hypothèques portent sur des montants définis (la plupart des cas) et ne soient pas limitées par des hypothèques de second rang.

L'impact de la réforme sur le marché du crédit sera donc important, si l'on en croit les projections du cabinet Athling Management. L'encours de crédit libéré par l'hypothèque rechar-

geable serait de 18,4 milliards d'euros en 2010 et de 5,4 milliards d'euros de production nouvelle. Cette réforme aura aussi un impact significatif sur le marché de la restructuration de la dette : 1,4 milliard pourrait être consolidé via le rechargement d'hypothèque d'ici à cinq ans.

« Verrous réglementaires »

Le viager hypothécaire, crédit sur hypothèque destiné aux personnes âgées, est aussi un axe fort du projet d'ordonnance du gouvernement. « C'est une très forte attente des ménages, notamment âgés, auxquels cela peut éviter de devoir vendre leur bien », indique Bercy, qui a prévu de définir un cadre « strict » de protection des consommateurs. D'après l'étude d'Athling, 2,2 milliards d'euro-

ros de production nouvelle pourraient être générés par ce biais d'ici à cinq ans.

Le ministère des Finances précise aussi qu'il maintient l'objectif de diviser par deux le coût de l'hypothèque, pour la rendre plus compétitive au regard de la caution. « Le coût fiscal a déjà été divisé de moitié ; nous discutons actuellement avec les notaires concernant leurs honoraires. » Le but final est « de lever les verrous réglementaires à la création de produits nouveaux ».

« Après l'entrée en France des taux révisibles qui a relancé le marché par l'innovation et qui a permis aux spécialistes du crédit immobilier de perdurer, c'est une seconde petite révolution dont les acteurs doivent se saisir, en période de taux bas et peu margée »,

estime Pierre Blanc, associé d'Athling. Tout le monde ne sera cependant pas gagnant. « Les grands perdants seraient les spécialistes du crédit à la consommation », indique Pierre Blanc. Ces derniers pourraient voir leur production se réorienter vers les établissements de crédit immobilier qui ont la main sur l'hypothèque. La Société Générale, avec Franfinance, le Crédit Agricole, avec Sofinco, et Cofidis semblent les plus exposés. Les Caisses d'Épargne, avec le Crédit Foncier, BNP Paribas, avec l'UCB, et GE Money Bank paraissent les mieux armés.

ANNE DRIF

► Retrouvez une synthèse de l'étude d'Athling Management sur www.lesechos.fr

Les banques mutualistes assumeront les coûts les plus élevés

Efforts importants. Soixante-cinq millions d'euros, c'est ce que les 13 établissements bancaires (hors établissements spécialisés de crédit à la consommation) étudiés par le cabinet Athling devraient investir pour profiter de la réforme (hors coûts de formation). Le coût informatique représenterait près de

50 % de cet investissement, et les coûts d'organisation 35 %. Cela reviendrait ainsi à 5 millions d'euros en moyenne à chacun, mais l'écart-type est très important. Les mutualistes, aux plates-formes informatiques multiples de gestion des crédits, devront fournir les efforts les plus importants.