Hervé Féron dans un article du journal "Le Monde" :

"Faire des travaux dans son logement, aider ses enfants à acheter leur appartement... Passer la cinquantaine, il n'est plus rare que les particuliers aient besoin d'emprunter. Chez le courtier en crédits Empruntis, les 50 ans et plus représentaient près de 15 % des demandes de financement en 2015, mais les plus de 60 ans, moins de 2 %.

Dans une question écrite au gouvernement, le 26 avril, le député Hervé Féron (groupe socialiste, républicain et citoyen) demandait au gouvernement les mesures que ce dernier entendait prendre afin de faciliter l'accès au crédit bancaire des personnes de plus de 60 ans. Pour argumenter sa question, le député soulignait « *l'espérance de vie et la qualité de vie des seniors [qui] augmentent depuis plusieurs années, rendant légitimes les demandes d'un nombre croissant de personnes de plus de 60 ans d'accéder au crédit bancaire* ».

« *Les banques prêtent aujourd'hui plus facilement aux seniors, qui s'endettent pour acheter une résidence secondaire ou pour réaliser un investissement locatif* », relève Maël Bernier, directrice de la communication du site Meilleurtaux.com. Elles seraient même moins frileuses face à un senior propriétaire que face à un jeune emprunteur dont les revenus sont irréguliers ou qui est en contrat à durée déterminé (CDD).

Nombreux obstacles

« *A chaque âge ses avantages. Le patrimoine constitue généralement la force des seniors* », explique Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études chez Empruntis. Rappelons qu'à partir de 60 ans, près de trois ménages sur quatre sont propriétaires d'au moins un bien immobilier, selon une étude du Crédit foncier datant de 2014.

Pour emprunter, les seniors doivent malgré tout faire face à de nombreux obstacles. « *L'accès au crédit se complique surtout à l'approche de la retraite, aux alentours de 56 ans ou de 58 ans. Les banques n'ont pas de barème spécifique qui freinerait les prêts à partir de cet âge, mais le passage à la retraite, synonyme de baisse de revenus, réduit forcément les capacités de remboursement* », explique M^{me} Roquelaure.

Pour en tenir compte, les établissements bancaires peuvent mettre en place un prêt à paliers. « *Il permet d'adapter le montant des mensualités aux capacités de remboursement de l'emprunteur lors de sa vie active, puis au moment de la retraite* », précise Maël Bernier.

Le vrai enjeu porte surtout sur l'assurance emprunteur qui garantit le prêt immobilier, notamment en cas de décès. Plus on avance en âge, plus il est difficile et coûteux d'assurer son crédit. « *Fort logiquement, l'âge est considéré comme un facteur aggravant pour les problèmes de santé et donc comme un risque accru pour l'assureur* », précise M^{me} Bernier.

Par exemple, pour un prêt de 150 000 euros sur quinze ans, l'assurance s'élève, en moyenne, à 0,37 % du capital prêté pour un souscripteur âgé de 40 ans, mais à 0,55 % s'il est âgé 55 ans. Soit 4 000 euros de plus sur la durée totale du crédit.

Nouvelles formes de prêts

En outre, l'emprunteur n'échappe pas au questionnaire de santé complet et, éventuellement, à une batterie d'examen médicaux. Les problèmes, comme le diabète ou d'un excès de cholestérol, engendrent par exemple des surprimes.

Les seniors ont souvent recours à la délégation d'assurance, permettant de s'assurer auprès d'un autre établissement que celui du prêt. Certains (Metlife, Axa, Suravenir, Cardif, etc.) proposent des contrats qui autorisent une adhésion souvent plus tardive que les établissements bancaires classiques, jusqu'à 85 ans, avec une fin de prestation d'assurance décès jusqu'à 90 ans.

Pour faciliter l'accès du crédit à la consommation des plus de 60 ans dont les revenus sont modestes, d'autres formes de prêts ont été développées ces dernières années. C'est le cas notamment du prêt viager hypothécaire proposé par le Crédit foncier. Son fonctionnement ? La banque prête une somme d'argent et prend en garantie une hypothèque sur un logement appartenant au senior.

L'emprunteur n'a pas de mensualités à payer, ni de prêt à assurer, le capital et les intérêts n'étant remboursés qu'à la fin de l'opération (souvent au décès de l'emprunteur).

« Il permet d'obtenir un capital ou une rente sans charge de remboursement mensuelle en apportant en garantie un bien dont l'emprunteur conserve la pleine propriété et la faculté de l'occuper, explique Nicolas Pécourt, directeur de la communication du Crédit foncier. Ces prêts, dont le montant moyen est de 90 000 euros, sont utilisés pour la rénovation du logement, pour percevoir un revenu complémentaire ou pour aider ses enfants et petits-enfants. »

Avec environ 700 contrats souscrits par an depuis son lancement, en 2007, cette formule peu connue peine à convaincre. Son taux d'intérêt élevé (supérieur à 6 %) n'y est sûrement pas pour rien.

http://www.lemonde.fr/argent/article/2016/05/31/si-a-50-ans-tu-n-as-pas-ton-credit_4929549_1657007.html