



*Le  
service  
gagnant*

## **PRETS IMMOBILIERS**

**S'ENDETTER POUR  
UN DEMI-SIECLE,  
EST-CE BIEN RAISONNABLE ?**

DOSSIER DE PRESSE



Contacts Presse :

BV CONSEIL - France Coutin - Bernard Vallet  
Tél. : 01 42 68 83 40 – Fax : 01 42 68 10 55  
Email : [bvconseil@bvconseil.com](mailto:bvconseil@bvconseil.com)

# **S' ENDETTER POUR UN DEMI-SIECLE, EST-CE BIEN RAISONNABLE ?**

Hausse des prix oblige, la tendance est à l'allongement des durées de crédit, passées en quelques années, d'une moyenne de 15 ans à 20 ans aujourd'hui. D'où des offres des banques allant jusqu'à 30, 40, voire 50 ans depuis quelques mois. Attrayants dans un premier temps du fait de leurs mensualités plus légères, ces crédits longue durée recèlent cependant bien des dangers.

## **▲ Hausse des prix immobiliers : la durée des crédits s'allonge**

Pour pouvoir rentrer dans des critères d'endettement raisonnable, de l'ordre de 30% de leur revenu, les ménages, surtout les plus modestes, doivent étirer la durée de leur emprunt dans le temps. Il existe certes d'autres raisons à cette tendance forte, comme par exemple la volonté de jeunes de ne pas tout sacrifier au remboursement d'un crédit immobilier, et continuer à profiter de loisirs et de vacances. Mais il faut bien avouer que la raison essentielle réside dans l'explosion des prix de l'immobilier, dont c'est la neuvième année de croissance ininterrompue en France. L'ancien à Paris a ainsi subi 145% de hausse en huit ans, et 125% pour l'ensemble du pays. Or, les revenus n'ont pas suivi : ils ont augmenté en moyenne de 2,5% par an, contre 15% et plus pour l'immobilier.

Comme les loyers ont aussi fortement augmenté, de plus en plus de ménages franchissent le pas de l'accession à la propriété, incités à le faire par les pouvoirs publics notamment à travers le prêt sans intérêt de l'Etat. Elargi à l'ancien sans travaux, et bénéficiant de plafonds de revenus revus à la hausse, le nombre de prêts à taux zéro est ainsi passé de 80.000 en 2004 à 235.000 en 2006. D'un autre côté, de nombreuses municipalités donnent un coup de pouce à leurs futurs accédants : Caen, Marseille, les Hauts de Seine, Toulouse ou encore Paris, ont mis en place des systèmes abondant le prêt à taux zéro de l'Etat. Toutes ces incitations facilitent incontestablement la décision d'achat. Reste le prix et par conséquent le montant de l'emprunt, qui a augmenté en moyenne de 5000 euros en quelques années.

Le pouvoir d'achat immobilier des primo-accédants a baissé de 17% entre 2000 et 2006. Les ménages ont perdu 10 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat : ils peuvent aujourd'hui acquérir 48,8 m<sup>2</sup> contre 59 m<sup>2</sup> en 2000, selon une étude du Crédit Foncier de France.

Les banques se sont adaptées en proposant un étalement du crédit dans le temps.

En payant une mensualité de 1.000 euros, il est possible d'emprunter à 5%

- sur 20 ans 151.000
- sur 30 ans 168.000
- sur 50 ans 220.200

*« La plupart des demandes portent actuellement sur une durée de 20 ans, nuance cependant **Joël Boumendil**, co-fondateur et porte parole d'ACE, très peu sur 30 ans, malgré la possibilité offerte par quelques établissements bancaires sur ces durées, alors, pour l'instant, emprunter sur 50 ans n'est pas une demande des emprunteurs ».*

#### ▲ **Durée longue, dangers en hausse**

La contrepartie, outre le montant élevé des intérêts dus à la banque, est l'extrême lenteur du remboursement du capital. Dans un crédit, ce sont les intérêts qui sont remboursés en premier lieu, et le capital s'amortit très doucement. Or, en cas de remboursement anticipé, le réveil risque d'être douloureux. D'après le Crédit Foncier de France, la durée moyenne d'utilisation d'un crédit par la génération des 30-35 ans se situe entre 10 et 12 ans. C'est-à-dire qu'au terme de ce délai, de nombreux emprunteurs devront solder leur crédit.

Si l'on prend un montant de 150.000 euros au taux de 5% en taux effectif global, le capital restant à rembourser au bout de 10 ans sera de :

- 93.330 euros pour 20 ans, soit 62%
- 122.000 euros pour 30 ans soit 81%
- 141.270 euros pour 50 ans, soit 94%

Lorsque l'emprunteur, au bout de dix années de remboursement, veut solder son crédit souscrit sur 50 ans pour acheter un nouveau logement, il doit encore quasiment la totalité du capital emprunté à sa banque ! Le coup risque d'être encore plus rude en cas de baisse des prix de l'immobilier. Or, qui peut sérieusement prédire ce que seront les prix dans dix ans ?

S'ils chutent, ce que rien ne laisse présager pour l'instant, mais cette possibilité est à envisager, l'emprunteur pourrait bien se retrouver avec un produit de la vente de son logement inférieur au montant de sa dette !

Deuxième danger associé à ces crédits : ils sont souscrits à taux révisable, sans butoir à la hausse dans le cas du produit distribué actuellement en France ! Dans un contexte où les taux augmentent doucement mais sûrement, la hausse des taux peut représenter un véritable danger de désolvabilisation des ménages les plus modestes.

### ▀ **Les exemples espagnols et britanniques**

Cela marche pourtant bien en Espagne et en Grande Bretagne, entend-on dire par les initiateurs de ces crédits très longue durée. Alors pourquoi pas chez nous ?

En Espagne, ces crédits hypothécaires d'un genre nouveau, exclusivement réservés aux moins de 35 ans, connaissent en effet un franc succès pour une raison simple : le marché locatif est tellement inexistant qu'un tiers des 30-35 ans vivent encore chez leurs parents. Acheter un logement est donc pour eux le seul moyen de vivre de façon indépendante. Comme les prix de l'immobilier ont explosé ces dernières années, ils sont tenus de s'endetter sur de très longues années. Or, la Banque d'Espagne prévoit une hausse des taux d'intérêt dans les prochaines années. Ces crédits pourraient du coup se révéler un cadeau empoisonné, car ils sont tous à taux révisable, sans butoir à la hausse. La Coface, qui observe de près les économies mondiales, pointe l'Espagne comme le pays où la menace du retournement du marché immobilier est la plus forte.

En Angleterre, une grande banque vient de fixer à 57 ans la durée maximum d'un prêt immobilier ! La cause ? Le triplement des prix immobiliers en dix ans. Si bien qu'un tiers des crédits est aujourd'hui consenti sur 40 ans et plus. Mais, comme les taux d'intérêt remontent, ils plongent de plus en plus de ménages dans des difficultés importantes : le nombre des faillites personnelles vient de passer au-dessus de la barre des 100 000, soit 55 % de plus qu'en 2005. Une association de consommateurs britannique chiffrait à 770 000 le nombre de Britanniques n'ayant pu honorer, ces douze derniers mois, une ou plusieurs échéances de leur emprunt immobilier.

### ▲ **Emprunter dans la sécurité**

L'environnement immobilier incite donc à la plus grande prudence et à bien s'informer des risques éventuels d'un emprunt sur une très longue durée. Si l'emprunt s'effectue à taux révisable, il faut éviter des formules ne possédant pas de butoir à la hausse, car cela peut être très dangereux pour l'emprunteur.

Avant de signer sur une très longue durée, il est important de bien s'informer. Un courtier comme ACE, sera de très bon conseil pour éviter un trop grand déséquilibre du budget. Un emprunteur avisé pourra se faire assister par une association d'information sur le logement qui effectuera, en toute neutralité, toutes les simulations facilitant la prise en compte des risques.

Cela dit, la situation en France n'est pas comparable à celle de nos voisins britannique et espagnol, où, semble-t-il l'offre de logements tend à dépasser la demande. En France, la demande est au rendez-vous, et un retournement brutal du marché n'est pas en vue à court terme. Le tout est d'emprunter dans la sécurité.

**Né en 1995, le courtier en prêt immobilier spécialiste du taux fixe ACE, est le n° 2 du secteur.**

**Disponibles du lundi au samedi, de 9h à 20h, les 300 collaborateurs des 30 agences ACE proposent un service « gagnant » : obtenir le prêt le mieux adapté aux profils de leurs clients. Ils recherchent à la fois le taux le plus bas, les meilleures assurances et les garanties les moins chères. Formés aux prêts immobiliers, ils interviennent depuis l'étude du plan de financement jusqu'à la signature définitive chez le notaire. Chaque année, les conseillers d'ACE reçoivent 11.000 familles, dont 40 % viennent sur la recommandation de clients satisfaits.**

**ACE a désormais pour objectif d'ouvrir 20 agences supplémentaires dans les deux années à venir.**

**Conseils et outils de simulation sur :  
[www.acecredit.fr](http://www.acecredit.fr) ou n° Azur : **0820 122 644****