

L'Express du 06/09/2004
Spécial Immobilier
Le bonheur est-il dans le prêt?

par Corinne Scemama

Associé à des taux très bas, l'allongement de la durée des emprunts permet d'accéder plus facilement à la propriété. Mais la prudence s'impose

Inutile de chercher plus loin. L'incroyable vitalité du marché de l'immobilier n'est due qu'à un phénomène: la conjonction de taux bas et de l'allongement de la durée des emprunts. Inconnus il y a cinq ans en France, les crédits d'une durée de vingt, vingt-cinq, voire trente ans ont fait une percée surprenante: «L'évolution des mentalités a été très rapide, souligne Christophe Cremer, PDG de Meilleurtaux.com. Le prêt sur vingt ans a remplacé celui sur quinze ans dans le cœur des Français.» En un temps record, en effet, ce type de crédit est passé de 6% à 26% du total des en-cours, beaucoup plus dans les établissements spécialisés comme le Crédit foncier de France (CFF), qui enregistre 50% de prêts d'une durée supérieure à vingt ans. «Nous suivons l'exemple de la Grande-Bretagne. Demain, tout le monde empruntera sur trente ans sans trop se poser de questions», pronostique Jean-Pierre Bourgeois, de l'UCB.

Ce formidable essor a été rendu possible par des taux historiquement bas car, «lorsqu'ils sont élevés, la durée ne réduit pas suffisamment les mensualités. En revanche, quand ils baissent, le gain est appréciable», souligne André Metzger, du CFF. A 4%, le montant du remboursement mensuel diminue ainsi de 25% entre quinze et vingt-cinq ans. Selon une étude de l'Anil (Agence nationale d'information sur le logement), en période de forte hausse des prix et de taux d'intérêt bas, il est plus intéressant de s'endetter sur vingt-cinq ans plutôt que d'attendre de se constituer un apport suffisant.

Ce type de prêt, qui s'adresse en priorité aux jeunes de moins de 35 ans, le plus souvent des primo-accédants sans apport, permet d'entrer, pour le prix d'un loyer, dans le marché de l'accession. «Un raisonnement valable, par exemple, pour un 50-m² en première couronne parisienne», estime Philippe Taboret, du Capfi, courtier en crédits immobiliers. L'intérêt: le prix du bien est compensé par la durée. C'est donc une solution à la désolvabilisation des ménages, à condition d'opter pour une formule «capée», qui limite les dégâts en cas de remontée des taux.

Mais cet outil patrimonial, qui a permis depuis trois ans à de nombreux Français de devenir propriétaires, n'a pas que des avantages. Car, même avec des taux historiquement au plancher, ces crédits reviennent très cher à leurs utilisateurs. «Le coût total des mensualités est beaucoup plus élevé quand la durée du prêt augmente», admet Christophe Cremer. Pour un prêt de 180 000 € si l'on passe de quinze à vingt-cinq ans, le coût du crédit double et atteint 133 000 €. Evolution professionnelle ou agrandissement de la famille, la plupart des détenteurs de crédits sur vingt, vingt-cinq ou trente ans ne vont pas au bout de leur engagement. Selon les professionnels, ils seraient plus de 80% à revendre au bout de sept ans. Or, à ce stade, «ils n'auront remboursé qu'une partie des intérêts, ceux-ci courant pratiquement sur toute la durée du prêt. L'amortissement est très lent», affirme Philippe Taboret. Ainsi, s'il contracte un prêt sur vingt-cinq ans, l'acquéreur aura encore à rembourser 88% de son bien au bout de cinq ans.

Le danger, dans cette période de flambée, est de ne pas réussir à récupérer, lors de la revente, le prix payé à l'achat. Dans ce cas, le produit de la vente peut s'avérer insuffisant pour couvrir le capital restant dû. Le malheureux propriétaire risque de se retrouver à la case départ, d'autant plus qu'il devra régler de fortes pénalités en cas de remboursement anticipé.

La prudence doit donc être de mise. Echelonner le paiement de son appartement sur vingt ans est raisonnable, mais l'est beaucoup moins sur trente ans. Des données à prendre en compte avant d'acheter, afin que la solvabilisation providentielle ne tourne pas au cauchemar.