

La lettre de Média Santé

SUPPLEMENT PATRIMOINE

Hebdomadaire spécialisé
de références fiscales,
sociales, juridiques et
patrimoniales du médecin

N° P613

Faut-il se dépêcher d'emprunter pour un achat immobilier ?

Cette question fait appel à deux paramètres (le crédit et l'achat immobilier) qui sont plus liés qu'on pourrait le croire. Je ne reviendrai pas sur l'approche technique du prêt immobilier qui a déjà été traitée dans de précédentes *Lettres (LMS réf. P501/502 - n° 384 et réf. V41 - n° 433)*. Mais plutôt sur les aspects patrimoniaux et économiques de l'endettement privé qu'il constitue.

■ L'état du marché immobilier

Ces dernières années, les vendeurs d'immobilier ont usé de tous les arguments pour vous faire investir dans la pierre. La conjoncture s'y prêtait bien : la bourse venait de subir un des plus beaux revers de son histoire, les taux d'emprunt étaient à la baisse, la demande de logement toujours forte, et les « promotions fiscales » pour investir dans l'immobilier locatif privé se succédaient. Malgré les prix attractifs du marché actions depuis 2003, l'investisseur n'est pas séduit (à tort). Quant au marché obligataire, celui-ci voyait son rendement régulièrement à la baisse. Le marché de l'immobilier étant resté relativement sage depuis son dernier plongeon au début des années 1990, le phénomène de rattrapage des prix s'est accentué par défaut, l'argent n'ayant pas d'autres débouchés séduisants, du moins en apparence. La hausse entraînant la hausse, les arguments même fallacieux incitant à l'investissement immobilier trouvaient un écho dans les prix de l'immobilier sans cesse en augmentation. Et le travers typiquement français, de croire qu'un investissement immobilier est toujours gagnant sur le long terme, n'a fait que conforter le climat général. Et c'est ainsi que naissent les surchauffes et les bulles. **Sommes-nous actuellement dans une bulle immobilière ?** Tout le monde aura noté que les revenus de chacun de nous n'ont pas augmenté sur le même rythme que la hausse de l'immobilier de ces dernières années. Notre budget et notre plafond d'endettement, généralement fixé au tiers de nos revenus, limitent clairement notre capacité de remboursement mensuel. Les autres solutions permettant de faire face à l'augmentation des prix sont alors la *baisse du taux d'emprunt* et l'*allongement de la*

durée du prêt. Sur le premier point, nous avons que peu de moyens d'action. Outre le fait de faire jouer la concurrence, il s'agit essentiellement du choix entre un prêt à taux fixe et un prêt à taux révisable. Sur le second, lire le contenu de ma suggestion.

■ La hausse des taux d'intérêts

Bien que restant à des niveaux attractifs, on ne peut négliger la hausse récente des taux d'intérêts. En quelques mois, le taux d'emprunt d'un crédit à taux fixe sur 20 ans est passé de 3,50 % à 4,00 % (chiffres approximatifs, les offres dépendant des établissements et des particularités de votre dossier). Bien sûr, ceux qui ont connu les crédits à 6 ou 8 % trouveront cette hausse relativement insignifiante. Il n'en est rien. Pour la même capacité de remboursement sur la même durée, elle aboutit à une chute de la capacité d'emprunt de 3,5 %. De quoi entraver la hausse d'un marché, voire déclencher une stabilisation. **La hausse est-elle terminée ?** Une nouvelle tension des taux (courts et longs) d'environ 0,50 % paraît promise d'ici la fin de l'année. Si c'était le cas, passer en un an de 3,50 % à 4,50 % ne sera pas sans conséquence. Avec une capacité de remboursement de 1 000 € par mois, par exemple, vous pouvez emprunter dans le premier cas 172 500 €, contre 158 000 € dans le second. Toutes choses égales par ailleurs, cela réclamerait donc une baisse de 8,50 % de l'immobilier, pour que le marché s'équilibre. On le voit, une hausse de taux n'a rien d'anecdotique. Vous devez commencer à voir où je veux en venir : si certains vous recommandent en ce moment de vous dépêcher d'acheter pour emprunter pas cher, faut-il suivre leur raisonnement parce qu'il paraît logique ? Pas si sûr...

■ Votre propre cas en 2006

Comme bien souvent, l'achat d'un bien immobilier (surtout lorsqu'il s'agit de votre résidence principale) représente un gros effort financier. La majeure partie de votre épargne ainsi que de votre capacité d'emprunt se trouvent mobilisées. Vous avez calculé le montant maximum de votre pouvoir d'achat, et vous voici à la recherche du logement de vos rêves. Or, cette nouvelle hausse des taux risque de contrecarrer vos projets au fur et à mesure que le temps passe. Le bien que vous aviez visité, accessible à crédit avec un taux d'emprunt de 3,50 %, vous est maintenant refusé par votre banquier avec un taux à 4,00 %. Et il deviendrait



La suggestion de
Frédéric Segoura

Conseil indépendant
en gestion de patrimoine

Faut-il emprunter sur 20/30 ans ?

Vous êtes certain de votre opportunité d'achat immobilier, et venez de prendre connaissance dans l'article ci-contre des astuces pour mieux emprunter en 2006 ? Il vous reste un paramètre à prendre en compte : la durée du crédit. Auparavant, on avait coutume de dire qu'il fallait rembourser vite, si possible en 10/15 ans si l'on ne pouvait pas faire autrement. 20 ans, c'était pour les fous ! Aujourd'hui, je vous tiendrais un autre discours. Empruntez long, très long même. Surtout si votre âge vous le permet. Le terme doit être votre arrêt d'activité pour la retraite. Partant de là, n'ayez aucun complexe à emprunter sur 20 ou 25 ans. Voici pourquoi en cinq arguments principaux.

1. En empruntant long, vous augmentez votre capacité d'emprunt et vous pouvez donc acheter un bien plus cher (et a priori, de meilleure qualité).

2. Même si la mensualité vous paraît élevée, celle-ci s'affaiblira assez rapidement compte tenu de l'inflation.

3. Une mensualité faible dans le temps vous permet de garder ou de retrouver une capacité d'emprunt que vous pourriez utiliser pour changer de voiture ou faire une autre opération d'emprunt (immobilier ou professionnel par exemple).

4. Grâce à l'assurance décès obligatoire, vous effectuez une opération de prévoyance envers votre famille tant qu'il y a du crédit à rembourser.

5. En limitant votre apport personnel pour privilégier le crédit, vous effectuez une opération à fort effet de levier si le placement de l'épargne que vous avez conservée se fait à un taux supérieur au taux du crédit. Et compte tenu des taux actuels (même après la très récente hausse), c'est un pari tout à fait accessible.

En conclusion, n'hésitez pas à utiliser le crédit à condition que l'offre soit de qualité et l'opération inscrite dans une démarche patrimoniale globale. Et soyez plus que jamais vigilant quant aux offres immobilières actuelles : « les arbres ne montent pas jusqu'au ciel ». Une question sur votre crédit, ou sur le mode d'achat à deux ? Contactez-moi à l'adresse habituelle :

patrimoine@media-sante.com

carrément inabordable avec un taux de 4,50 %. De ce fait, si vous renoncez à l'achat, comme vous n'êtes pas un cas isolé, le nombre d'acheteurs potentiels de ce bien diminue. Quand il n'y en a plus, le vendeur n'a plus d'autre choix que de baisser son prix. Mécaniquement, c'est le couple **taux d'intérêt/prix de l'immobilier** qui s'équilibre le premier. Si les taux montent, les prix baissent. Il existe bien d'autres paramètres, mais ceux-ci sont moins corrélés, et leurs ajustements plus longs. Ainsi, on peut donc très raisonnablement penser que le bien que l'on pouvait s'acheter hier avec un taux de 3,50%, on pourra aussi se l'acheter quand même avec un taux de 4,50 % dans un an, car son prix aura baissé ! Le souci, c'est que cet équilibre demande quand même plusieurs mois. Or, si les grands gagnants d'hier ont été ceux qui ont acheté au début de la baisse des taux et avant que l'immobilier ne flambe, **les grands perdants de demain seront bien ceux qui achètent au début de la hausse des taux, et avant que l'immobilier ne baisse**. Bien sûr, il s'agit bien d'un pari sur l'avenir, personne ne connaissant avec certitude l'évolution future des taux, des prix de l'immobilier ou de la progression de la bourse. A vous donc, d'entamer une réflexion à la suite de la lecture de ce *Supplément Patrimoine* et d'estimer l'évolution la plus probable.

■ Taux fixe ou taux révisable ?

Bon nombre d'entre vous ne jurent que par le taux fixe. Néanmoins, beaucoup ont signé pour un taux révisable. Qui a eu tort, et qui aura raison ? Il n'y a pas de règles générales, mais simplement de bonnes ou de mauvaises offres, au bon ou au mauvais moment. Comment les comprendre avant de choisir ?

Le niveau des taux fixes est indexé par les taux longs (coût de l'argent à 10 ans) et celui des taux révisables l'est généralement sur les taux courts (< 18 mois). Chaque établissement ajoutant ensuite sa marge commerciale, plus ou moins élevée en fonction de la concurrence.

Mon conseil - Attention, en cas de taux révisable, cette marge bancaire n'est pas forcément identique au moment de la signature et au moment de la révision. Vous croyez signer une belle affaire avec un taux canon où la marge n'est que de 0,50 %, par exemple. On appelle cela un **taux d'appel**. Hélas, sur l'offre de crédit (mais c'est long et fastidieux à lire) est d'indiqué qu'au bout de trois mois (par exemple), le taux est révisé avec 2,10 % de marge ! L'important n'est donc pas de se limiter à lire le taux d'appel lors de la signature, mais de connaître avec précision le mode de calcul de la révision. Et là, prudence : le pire côtoie le meilleur.

Sachant que dans une configuration normale de marché des taux, les taux courts sont moins hauts que les taux longs, en choisissant un taux révisable, vous empruntez avec un **taux initial inférieur** au meilleur taux fixe du moment. Le risque se situe évidemment lors de chaque révision, en cas de tension sur les taux courts constatée entre temps*. Et comme en matière de placements, il n'y a que le risque qui paie. Autrement dit, avec un taux fixe, vous ne courez aucun risque ultérieur sur votre remboursement de prêt. Par contre, avec un taux révisable, vous vous donnez la possibilité de faire une bonne affaire si, sur au moins le premier tiers de la période de remboursement, son niveau est resté globalement inférieur au taux fixe. Car au-delà, sa variation influera peu sur le coût total du crédit (puisque la majeure partie des intérêts est déjà payée...).

Mon conseil - A contrario, vous devrez éviter de faire une mauvaise affaire en vous protégeant d'une éventuelle forte révision à la hausse du taux. Pour cela, un taux révisable peut être « capé », c'est-à-dire que sa variation sera limitée à + 1%, + 2% ou + 3% par rapport à son taux de départ. Par expérience, je commence à recommander un taux révisable capé + 1% lorsque l'écart avec le taux fixe du moment est supérieur à 0,5 % ; et un taux révisable capé + 2 % dès lors que l'écart avec le taux fixe du moment est au moins égal à 0,8 %. Ainsi, si la première révision a lieu après 2 ans, l'économie est telle pendant ces deux premières années que le risque d'être perdant au final est très faible. Surtout si l'économie que vous réalisez sur la mensualité est épargnée, afin de servir d'amortisseur en cas de hausse dépassant le meilleur taux fixe que vous auriez obtenu.

Enfin, certaines offres de prêt effectuent leur première révision au bout de seulement 5 ans, et même 10 ans ! Et c'est là que le taux révisable peut-être particulièrement intéressant quand il est associé à un écart significatif par rapport à un taux fixe, lors de la signature. Rappelez-vous que lors du remboursement d'un crédit amortissable, vous payez surtout des intérêts **en début de période**. De plus, assez souvent, les emprunteurs ne vont pas jusqu'au bout de leur crédit car le bien est revendu avant la fin. De quoi regarder à deux fois une offre de crédit à taux révisable avant de se décider pour un taux fixe, même en période de taux bas comme en 2006. ■ [Réf. P503]

* Le niveau des taux courts (l'index est en général l'Euribor 3 mois, ou 1 an, ou le Tec 5 ans en général) est influencé par la banque centrale européenne (BCE), et est régulièrement listé dans nos Lettres trimestrielles « Les chiffres et repères du médecin ».

Attention : les textes ci-dessus sont protégés par un copyright

Etes-vous pour le photoco... pillage ?

Ami lecteur. Notre *Lettre* spécialisée est largement photocopiée et dupliquée. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Rien d'étonnant à cela : c'est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication *sans autorisation* de notre *Lettre*, outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de

gestion. **Notre indépendance et la qualité de cette Lettre reposent sur nos seuls lecteurs abonnés.** C'est-à-dire sur ceux qui sont prêts à mettre le prix dans de l'information de qualité, hautement rentable. Pour les autres, opportunistes et adeptes du photoco-pillage, voici quelques rappels utiles, afin de leur éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique...

• **Lecteurs individuels** : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La dupli-

cation par mailing-liste est notamment strictement interdite.

• **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, *sans autorisation expresse de Média-Santé* (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■