

# BATIBOUW approche.

## Les banquiers cherchent à se placer sur le marché hypothécaire. Tour d'horizon.

**A** l'heure actuelle, environ deux emprunteurs sur trois recourent, pour financer leur projet immobilier, à la formule du prêt à taux fixe pendant toute la durée du remboursement, qui est généralement de vingt ans. A côté du « vingt ans fixe », on trouve cependant sur le marché une grande variété d'autres possibilités qui, en fait, correspondent à des profils d'emprunteurs bien particuliers.

**1 le taux variable :** il y a quelques mois, les prêts à taux révisable annuellement avaient même dépassé les prêts à taux fixe. Depuis, le soufflé est retombé. Deux raisons à cela : d'une part, le maintien des taux d'intérêt à un niveau historiquement très bas et, d'autre part, la diminution de l'écart entre le taux fixe et le taux variable annuellement, passé de 2 % il y a quelques mois à 1 % aujourd'hui.

Le mécanisme de la variabilité des taux est prévu dans la loi sur le crédit hypothécaire. Retenez que le taux reste inchangé pendant la première période (par exemple 1 ou 5 ans) et qu'il pourra ensuite être revu à la date anniversaire du contrat. Il variera, à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution du rendement de l'« olo » (emprunt de l'Etat belge). La variation est toutefois limitée à un écart maximal, le plus souvent 5 %. On parle alors de « cap 5 ». Il est possible de restreindre cette variation à 3 % (« cap 3 »), mais cette pré-

caution se traduit par un renchérissement du coût du crédit.

**2 la durée révisable :** également appelée le crédit « accordéon ». Ici, au lieu d'adapter la mensualité à l'évolution des taux sur les marchés internationaux, c'est la durée du remboursement qui est revue, mais la mensualité reste constante tout au long du contrat. Si les taux s'élèvent, la durée de remboursement est allongée. Inversement, si les taux diminuent, la durée de remboursement est raccourcie.

Chez Fortis Banque, trois formules sont possibles : le prêt à 15 ans (avec prolongation maximale à 18 ans), à 20 ans (jusqu'à 25 ans) et 25 ans (30 ans). En cas de baisse des taux, la durée de remboursement est réduite et ce de manière illimitée.

**3 le prêt très longue durée :** si la durée de remboursement la plus pratiquée reste de vingt ans, quelques banquiers proposent des contrats permettant aux emprunteurs de rembourser sur une durée plus longue. Axa Banque avait pris l'initiative, il y a trois ans, de porter la durée maximale à 30 ans. La semaine dernière, l'assureur AGF Belgium, suivi par Fortis Banque, la portait à 40 ans. Les crédits à très long terme d'AGF sont obligatoirement des prêts à taux fixe. Par ailleurs, l'emprunteur ne peut avoir plus de 35 ans. En outre, il doit être « primoaccédant » à la propriété, c'est-à-dire emprunter pour son premier logement.

Cette formule permet notam-

ment à l'emprunteur d'acquiescer un bien plus cher tout en payant la même mensualité. Par exemple, s'il dispose d'une capacité de remboursement limitée à 810 euros par mois, il peut se permettre d'emprunter 164.000 euros s'il rembourse en 40 ans, au lieu de 125.000 euros s'il rembourse en vingt ans.

Elle permet aussi d'alléger la mensualité au niveau d'un loyer. Avec un inconvénient évident : plus la durée est longue, plus on paie d'intérêts. Dans le cas d'un prêt de 125.000 euros au taux de 5 %, on aura payé au total 296.184 euros si on rembourse en 40 ans (480 mensualités de 617,05 euros), contre 194.491 euros après vingt ans (240 x 810,38 euros).

**4 la mensualité progressive :** c'est la dernière trouvaille des banquiers. L'initiative en revient à Dexia Banque. Dans cette formule, le taux reste fixe, mais la mensualité, basse au départ, augmente chaque mois jusqu'à la fin du remboursement, au rythme d'environ 2 % par an. Prenons l'exemple d'un emprunt de 125.000 euros à taux fixe (4,75 %) remboursable en vingt ans.

Avec le système de la mensualité constante, il faut rembourser

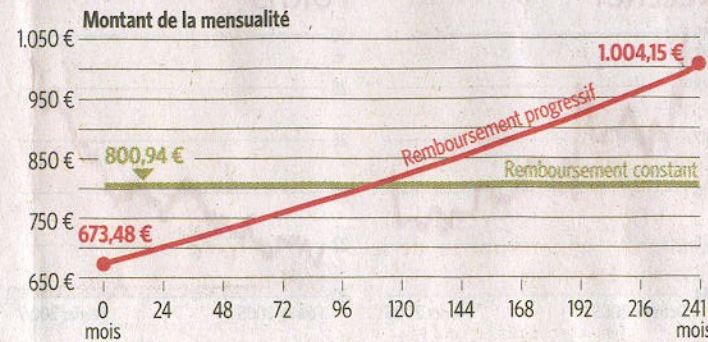
chaque mois 800,94 euros, ce qui donne, au total, après 20 ans, un montant de 192.225,60 euros. Avec le système de la mensualité progressive, on commence par rembourser, le premier mois, 673,48 euros. Après 9,4 ans, on arrive au niveau de la mensualité constante. La dernière mensualité sera de 1.004,15 euros et l'on aura remboursé, au total, 198.160,39 euros. La mensualité « progressive » entraîne donc un surcoût de 5.934,79 euros.

Pourquoi alors choisir cette formule ? En fait, elle s'adresse, principalement, à un profil d'emprunteurs, à savoir ceux dont la capacité de remboursement est limitée au moment de la signature du contrat. Elle ne pèse pas vraiment sur le budget du ménage emprunteur dans la mesure où, en raison de l'indexation des salaires, ses revenus vont, en principe, augmenter d'au moins 2 % par an. Et même plus si l'on tient compte des autres augmentations.

**5 la mensualité dégressive :** c'est l'inverse de la formule précédente. Au départ, la mensualité est assez élevée, mais elle décroît progressivement au fil des années.

### UN EMPRUNT DE 125.000 EUROS SUR 20 ANS

LE SOIR - 18.02.06



Dans le jargon bancaire, on parle de « remboursement par amortissements du capital constants ». En fait, chaque mois, on rembourse une part fixe du capital emprunté. Etant donné que, chaque mois, le solde restant dû diminue, le montant des intérêts se contracte dans la même proportion et les mensualités deviennent de plus en plus légères au fil des temps.

**Axa Banque avait pris l'initiative, il y a trois ans, de porter la durée maximale du prêt à 30 ans**

Le Soir  
18/2/06

L'avantage de cette formule : le montant total des intérêts est moins élevé que dans les formules de remboursement par mensualités égales ou, a fortiori, par mensualités progressives. Le revers de la médaille : on rembourse davantage en début qu'en fin de contrat alors que, dans la majorité des cas, l'évolution des revenus et du pouvoir d'achat des ménages emprunteurs connaît une courbe inverse.

**6 capital remboursé en fin de prêt :** on paie chaque mois un intérêt (à taux fixe ou variable). La mensualité est allégée d'autant. A la fin du contrat, il faut évidemment rembourser le principal.

C'est dire que le banquier exigera de solides garanties. Immobilières par exemple, ou encore le capital d'une assurance groupe qui sera versé au moment de la retraite. C'est aussi ce principe qui est d'application pour une formule qui a connu son heure de gloire durant les décennies 60 et 70, à savoir la « reconstitution par assurance vie mixte », avec laquelle on paye chaque mois les intérêts sur le capital emprunté ainsi que la prime d'assurance vie mixte. ■

MARC CHARLET