

Paris, le 16 avril 2008

Pourquoi la hausse du niveau d'inflation profite aux particuliers ayant un emprunt immobilier ?

Face à la hausse des prix qui ne cesse de s'accroître depuis quelques mois (entraînant des répercussions importantes sur le budget des ménages), il est utile de mettre en évidence la situation spécifique des emprunteurs dans le domaine immobilier. Ceux-ci verront la part de leur dépense consacrée aux remboursements d'emprunts immobiliers baisser de manière significative. Rappelons que la hausse des prix a atteint 3,2 % en rythme annuel en mars 2008. Il s'agit de la plus forte hausse depuis plus de 15 ans ; un niveau très largement supérieur à l'objectif fixé par la Banque Centrale Européenne (2 %).

Dans ce cadre, l'emprunt immobilier (réalisé à taux fixe ou taux révisable capé) permet aux ménages, dont les revenus suivront le niveau d'inflation, de se constituer un patrimoine dans des conditions rendues plus intéressantes.

Ce mécanisme mérite d'être souligné pour deux raisons supplémentaires :

- Il privilégie davantage les emprunteurs sur longue durée et dont les revenus sont en général les plus modestes,
- Il augmente de manière significative avec le niveau d'inflation prévu sur la durée du prêt.

Pour un niveau de hausse des prix moyen prévu de 2 % sur la durée du prêt, et pour un même taux d'endettement initial de 33 %, l'endettement moyen sur la durée du prêt passe à :

- 28,6 % pour un prêt à 15 ans,
- 27,2 % pour un prêt à 20 ans,
- 25,8 % pour un prêt à 25 ans,
- 24,4 % pour un prêt à 30 ans.

Entre un prêt à 15 ans et un prêt à 30 ans, c'est 4,2 % de revenus supplémentaires moyens qui sont dégagés pour permettre aux ménages de subvenir à ses dépenses courantes.

Pour un prêt à 25 ans, (qui constitue aujourd'hui la durée favorite des français avec 33,6 % des prêts accordés) dont l'endettement initial se situe à 33 %, l'endettement moyen sur la durée du prêt passe à :

- 29,2 % pour un niveau d'inflation moyen de 1 %,
- 25,8 % pour un niveau d'inflation de 2 %,
- 22,6 % pour un niveau d'inflation moyen de 3 %.

Une hausse du niveau d'inflation de 2 % réduit ainsi le taux d'endettement moyen de 6,6 % sur la durée du prêt.

L'immobilier constitue la première richesse des ménages et 90 % des acquisitions se réalisent à l'aide d'un emprunt immobilier. Loin d'être un facteur de risque, l'endettement apporte une possibilité d'enrichissement supplémentaire dans la perspective de se constituer un patrimoine à long terme.

Cette analyse contribue à expliquer la volonté constante des ménages d'acheter un bien immobilier et de s'endetter sur le long terme. Trois raisons principales justifient le comportement des ménages :

- Ne pas supporter la hausse future des loyers qui sont indexés sur le niveau de l'inflation, au contraire profiter des mesures fiscales de déduction des intérêts, dont le décret d'application vient d'être publié,
- Profiter de l'augmentation de la valeur du bien immobilier acheté qui devrait progresser à moyen terme à un rythme comparable à celui de l'inflation,
- Dégager progressivement un pouvoir d'achat supplémentaire en raison de la baisse relative des mensualités d'emprunt par rapport aux revenus, d'autant plus que les taux d'intérêts des emprunts immobiliers restent attractifs (ils ont légèrement baissé depuis le début de l'année 2008).

Si la hausse de l'inflation entraîne un impact négatif sur la confiance des ménages et à ce titre peut retarder les projets immobiliers, elle renforce l'attractivité des emprunts et améliore la situation relative des propriétaires.

TABLEAU 1

L'allongement de la durée d'emprunt réduit de manière importante le niveau moyen d'endettement. L'emprunteur sur 30 ans connaît un endettement de 24,4 % seulement, contre 28,6 % pour un emprunteur sur 15 ans.

Montant emprunté	150 000 €			
Inflation annuelle	2,00%			
Durée	15	20	25	30
Taux d'intérêt	4,50%	4,60%	4,70%	5,00%
Inflation annuelle	2%	2%	2%	2%
Mensualités fixes	1 147 €	957 €	851 €	805 €
Total mensualités sur la durée	206 548 €	229 702 €	255 260 €	289 884 €
Total revenus sur la durée	721 601 €	845 628 €	991 038 €	1 187 881 €
Endettement initial	33%	33%	33%	33%
Endettement moyen sur la durée	28,6%	27,2%	25,8%	24,4%
Gain en endettement	-4,4%	-5,8%	-7,2%	-8,6%
Endettement inférieur à	25%	25%	25%	25%
Au bout de (années) :		15	15	15
Il reste à courrir (années)		5	10	15

TABLEAU 2

Le niveau estimé d'inflation pendant la durée du prêt fait baisser de manière très importante l'endettement moyen, une hausse de 2 % de l'inflation (passage de 1 % à 3 %) réduit le taux d'endettement moyen de 6,6 %.

Montant emprunté	150 000 €			
Durée (ans)	25			
Taux	4,70%			
Mensualités	851 €			
Revenus nets mensuels	2 578 €			
Taux d'endettement initial	33%			
Scénarios d'inflation	1	2	3	4
Inflation annuelle	0%	1%	2%	3%
Total mensualités	255 260 €	255 260 €	255 260 €	255 260 €
Total revenus	773 516 €	873 863 €	991 038 €	1 128 073 €
Différence de revenus	0,00 €	100 347 €	217 522 €	354 557 €
Endettement initial	33%	33%	33%	33%
Endettement moyen	33,0%	29,2%	25,8%	22,6%
Gain en endettement	0,0%	-3,8%	-7,2%	-10,4%
Endettement inférieur à	25%	25%	25%	25%
En années	N/A	N/A	15	11

A propos de la société Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

L'activité principale de la Société Meilleurtaux, constituée en 1999, consiste à conseiller les particuliers souhaitant contracter un crédit immobilier et à les mettre en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder le meilleur taux de crédit, en fonction des caractéristiques de leur projet. Le particulier peut avoir recours au service Meilleurtaux soit à partir du site Internet meilleurtaux.com et des plates-formes téléphoniques, soit au travers du réseau d'agences Meilleurtaux constitué à partir de 2001 qui comporte plus de 110 points de vente à février 2008. Dans tous les cas, le particulier ne paie aucun frais supplémentaire. Meilleurtaux met à la disposition des particuliers plus de 100 conseillers financiers par téléphone et plus de 400 conseillers financiers en agences pour les aider dans leur projet immobilier. Meilleurtaux propose également un service de comparaison d'assurance emprunteur (10 % à 15 % du coût de l'emprunt), un département regroupement de crédit et prêt hypothécaire aide les particuliers en difficultés ou propose des solutions pour faciliter leur projet en tirant partie de leur patrimoine immobilier.

Code ISIN : FR 0010187096

CONTACTS

Meilleurtaux :

Christophe Crémer

Tél : 01 41 97 99 10

chcremer@meilleurtaux.com

HDL Communication :

Bruno Lorthiois – Delphine Rouget

Tél. : 01 58 65 00 78

drouget@hdlcom.com