

<https://www.francetransactions.com/actus/news-epargne/credit-immobilier-s-endetter-a-vie-ou-presque-puis-epargner-pour-rembourser-est.html>



# Crédit immobilier : s'endetter à vie ou presque, puis épargner pour rembourser, est-ce vraiment pertinent ?



- ð Actualités - ° Actualités, Epargne -  
Publication date: lundi 14 septembre 2020

---

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

---

Selon le "Baromètre du rêve immobilier des Français", publié par le site Bien'ici en septembre 2017, 87% des femmes et 76% des hommes sont prêts à faire des sacrifices pour accéder à la propriété ! Et ils le font, à grands coups de crédits immobiliers !

## **Les Français feraient tout pour devenir propriétaires, les Allemands, pas tous, loin de là !**

Outre-Rhin, l'engouement pour l'immobilier est bien moindre. La rationalité est de mise. A peine 53% des Allemands sont propriétaires, c'est pour une bonne raison : il n'est financièrement pas toujours pertinent de s'endetter pour acquérir un bien immobilier. Ceux qui peuvent épargner le font majoritairement en amont de leur achat, ceux qui ne peuvent pas, empruntent sur des durées très longues (25 ans, 30 ans et plus).

En France, tout semble clair d'avance, puisque tout est fait pour que les Français empruntent le plus rapidement possible pour devenir propriétaire, quitte à s'endetter la majeure partie de leur vie active.

## **S'endetter une grande partie de sa vie, juste pour devenir propriétaire ? Est-ce bien rationnel ?**

En France, la phase d'épargne avant le déclenchement d'un achat immobilier est courte. Les Français sont impatients de devenir propriétaire. 64% d'entre eux le sont. Plus de 13% des acquéreurs empruntent même sans le moindre apport financier. Un comble. Ne plus jeter de l'argent par la fenêtre en payant des loyers... C'est la raison invoquée le plus fréquemment. Parfois, quitte à s'endetter lourdement, et devant ainsi, épargner toute leur vie pour rembourser leur crédit. Une bonne stratégie ?

## **S'endetter pour devenir propriétaire, puis rembourser, ou épargner et acheter son bien, sans crédit ?**

Si en France, pendant longtemps, il pouvait être avantageux de souscrire un crédit immobilier afin de financer sa résidence principale, depuis 2011, les intérêts d'emprunt payés pour l'acquisition de sa résidence principale ne sont même plus déductibles de l'impôt sur le revenu. L'Etat a stoppé cette folie douce consistant à pousser les Français à s'endetter plus largement, pensant ainsi effectuer coup double en réduisant leur impôt. Evidemment, ce n'est pas en s'endettant davantage que l'on risque de s'enrichir... En revanche, les gouvernements successifs tentent de favoriser l'accession à la propriété via des prêts à taux zéro (qui ne le sont pas dans la vraie vie, car l'assurance est obligatoire...), des crédits complémentaires à un crédit immobilier.

Une fois le crédit immobilier souscrit, les Français épargnent pour pouvoir le rembourser, parfois sur des périodes longues, très longues, 20 à 25 ans, parfois 30 ans. Même avec des taux bas, cela représente un coût important d'acquisition du logement.

**Le saviez-vous vraiment ?** Un crédit de 200.000Euros sur 20 ans au taux attractif de 1.80%, cela représente 38.300Euros d'intérêts à payer. Une belle voiture !

## **Mise sur le fait que le bien immobilier prendra de la valeur, en voici une folie douce...**

Les emprunteurs au long cours pensent que les prix de l'immobilier ne peuvent que grimper dans les années à venir. Dans leurs esprits, des plus-values conséquentes sont à la clé. Sauf qu'en cas de vente, il faudra acheter un autre bien. Ce dernier aura suivi la même progression des prix, à la hausse ou à la baisse. La progression du marché de l'immobilier n'est donc en rien un argument pour s'endetter.

## **Des plus-values immobilières en trompe l'oeil**

De trop nombreux propriétaires se font encore avoir avec ces prétendues plus-values immobilières. Ils oublient de déduire le coût de leurs crédits. Ne parlons pas du montant des taxes foncières qu'ils ont acquittées durant toutes ces années. Ils auraient été locataires, ce pactole aurait été payé par le propriétaire. Au final, les plus-values de quelques dizaines de milliers d'euros sont totalement fictives. Sauf pour le fisc. Ce dernier ponctionnera une partie de ces plus-values qui n'existent pas. Personne ne s'enrichit vraiment avec la possession d'un bien immobilier. Seuls les investissements locatifs permettant de générer une valeur patrimoniale.

## **Acheter ou louer ? La meilleure des stratégies : louer pendant sa vie active, pour acheter cash avant sa retraite**

Ce qui est certain est qu'il convient de faire tout son maximum pour devenir propriétaire avant son départ en [retraite](#). Avec la chute de ses revenus, les loyers deviendront une charge trop importante. De plus en plus de Français restent donc locataires de leur résidence principale, investissent dans un bien [immobilier locatif](#), avec comme objectif de la revendre quelques années avant leur départ à la retraite. Avec ce capital, ils pourront alors financer leur résidence principale.

## **Le crédit immobilier en Europe ? Rien de plus disparate**

La France est le pays où la durée de crédit immobilier est la plus courte (19 ans) alors que les durées de 25 ans et plus prédominent (Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Portugal et Royaume-Uni). Les taux de crédits immobiliers sont parmi les plus faibles d'Europe en France. Cette "aubaine" vue par certaines est liée à la concurrence entre les banques traditionnelles, dans un marché bancaire français encore très figé. Peu de Français changeant effectivement de banques, ces dernières sont incitées à proposer des offres de crédit attractives afin de gagner de nouveaux clients. Bilan : ne changez surtout pas vos habitudes bancaires !

# Crédit immobilier : s'endetter à vie ou presque, puis épargner pour rembourser, est-ce vraiment pertinent

(Données indicatives uniquement)"> Taux fixes moyens de marché des crédits immobiliers - Données actualisées au 13/08/2021

Durées de crédit	Taux maxi.	Taux moyens	Taux mini.
7 ans	1,00 %	0,55 %	0,24 %
10 ans	1,20 %	0,65 %	0,37 %
15 ans	1,40 %	0,90 %	0,56 %
20 ans	1,70 %	1,05 %	0,70 %
25 ans	2,00 %	1,20 %	0,89 %
30 ans	2,45 %	2,10 %	1,90 %
<i>(*) Mise à jour effectuée le 13/08/2021 . Taux hors assurance obligatoire et optionnelle. Taux moyens de marché (avec 20% d'apport), calculés sur les relevés des courtiers en crédits immobiliers. Données indicatives uniquement.</i>			