

Le crédit bullet, opportunité ou danger?

Par **Noé Spies**

Ne payer que les intérêts de son prêt immobilier, sans payer le capital chaque mois. C'est ce que propose ce type de prêt immobilier peu connu et encore peu utilisé. Peut-être à raison.

Le fonctionnement du credit bullet est destiné à un public spécifique, car s'il semble attractif sur le papier, avec le seul remboursement mensuel des intérêts, il impose en revanche le paiement intégral du prêt en une fois au terme de celui-ci. Un fonctionnement très éloigné de l'emprunt classique...

Il ne s'adresse donc pas à Monsieur et Madame Tout-le-monde. Peu de personnes peuvent en effet s'acquitter en une fois d'un montant à six chiffres. Divers profils recourent néanmoins au crédit bullet. «Les personnes très riches, pourvues d'un gros patrimoine, sont les premières potentielles concernées, pointe Charlotte de Montpellier, économiste chez ING. Le crédit bullet, pour elles, est une façon d'optimiser leur patrimoine.» De fait, il permet de ne pas trop puiser dans l'épargne tout en continuant de la faire

fructifier pendant plusieurs années. Par des investissements en Bourse, par exemple. «Typiquement, des anciens cadres d'entreprise, qui bénéficieront d'une épargne-pension du deuxième pilier, sont des clients potentiels», remarque la spécialiste. Grâce à leur pension complémentaire, ils touchent en effet un capital à un moment déterminé, à la fin de leur carrière. Leur réflexion est donc la suivante: opter pour le crédit bullet permet d'acheter un bien à 300.000 euros, par exemple, sachant qu'ils recevront 500.000 euros à leur retraite. «Ainsi, le credit bullet leur permet de ne payer que les intérêts, et d'attendre la perception de leur pension complémentaire pour solder le montant final.»

Un risque à calculer

L'option bullet paraît parfois attractive. Ses avantages? Elle permet d'emprunter plus, de diminuer les charges mensuelles, d'optimiser la déduction d'intérêts, ou encore d'activer un effet levier à l'achat. Pourtant, dans les faits, très peu de monde choisit ce type d'emprunt sans un patrimoine garni et solidement assuré. Et logiquement, peu d'organismes l'octroient



à un jeune qui souhaite se lancer dans l'immobilier. «Au total, la part des gens qui se lancent dans l'immobilier grâce à un crédit bullet est très faible, confirme Charlotte de Montpellier. Dans le milieu bancaire, il n'est d'ailleurs pas considéré comme un "grand" produit et est seulement destiné à des cas spécifiques. Par exemple, quelqu'un qui crée une société à haute valeur potentielle pourrait y voir de l'intérêt, en misant sur le fait qu'il détiendra ensuite la valeur de sa société, lors de sa pension, pour rembourser son crédit.»

Plus cher qu'un crédit traditionnel?

En général, le crédit bullet est plus cher qu'un crédit traditionnel. Pour la simple raison que l'opération est plus risquée pour l'organisme de crédit. Il n'est jamais certain, en effet, que le capital nécessaire soit intact à la fin de l'opération. C'est



surtout le cas lorsque l'argent est investi en Bourse. Cette dernière reste volatile et exposée au risque de krach. Idem pour le dirigeant d'entreprise qui espère revendre son entreprise à bon prix. Le crédit bullet repose donc entièrement sur le profil de la personne et la conjoncture économique. Ainsi, le produit engrange peu de concurrence entre les institutions bancaires. «Toutefois, poursuit Charlotte de Montpellier, les crédits bullet sont davantage entrés dans les habitudes aux Pays-Bas. Les salariés néerlandais contribuent à un fonds de pension de façon automatique, et peuvent l'utiliser comme garantie pour obtenir ce type d'emprunt. Une grande partie des ménages ne paie donc que les intérêts de leur crédit, pas la mensualité complète.»

Pour rembourser un crédit bullet, en résumé, soit la personne dispose d'une épargne très élevée, soit elle a l'assurance

«Le risque doit en valoir la peine pour le prêteur et l'emprunteur.»

Dans le milieu bancaire, il n'est pas considéré comme un «grand» produit et n'est octroyé qu'à des profils spécifiques.

d'un deuxième pilier de pension, soit elle revend son entreprise, soit elle revend un bien immobilier. Peu d'autres options existent. «Dans certains pays nordiques, où les crédits sur 60 ans sont généralisés, le principe est très utilisé.»

Une option, malgré tout, pour un salarié classique?

L'idée qu'un crédit bullet puisse permettre à la classe moyenne de souscrire un crédit sans devoir déboursier une mensualité élevée en début de carrière «est une possibilité, mais à nouveau, elle est risquée. Il faut être absolument sûr que l'épargne emmagasinée en cours de route sera suffisante. Autant pour l'emprunteur que pour l'organisme qui octroie le crédit. Pour un salarié ordinaire, il est donc difficile de justifier le choix du crédit bullet auprès de sa banque. Le risque doit en valoir la peine, pour les deux parties», juge Charlotte de Montpellier.

Avant d'arriver à la solution «radicale» du crédit bullet, les crédits dits classiques offrent déjà plusieurs façons de répartir son paiement. Le crédit à la mensualité fixe est le plus utilisé. «Mais il existe également des crédits progressifs où il est possible de payer peu au début et plus à la fin, et inversement, rappelle l'économiste d'ING. Des jeunes ayant peu de charges financières décideront peut-être de rembourser davantage au début du crédit. Différentes options du crédit classique permettent de faire face à différentes situations. Typiquement lorsque l'épargne disponible en début de crédit est à flux tendu.»

Dans le passé, le crédit bullet était souvent synonyme de bingo grâce à la plus-value réalisée sur le marché immobilier: en vendant un bien plus cher, il est possible de rembourser le crédit. «Aujourd'hui, ce raisonnement devient risqué, car il est impossible de définir comment se comportera le marché immobilier dans 20 ans, met en garde l'économiste. Il n'est pas certain qu'un bien prenne automatiquement de la valeur.» Quid si l'on est finalement contraint de vendre en-deçà de la valeur du crédit? «Dans ce cas, il faudra une autre source de revenus pour pouvoir rembourser la somme totale due du jour au lendemain.» Au risque de voir son banquier tirer à boulets rouges... ●

GETTY