

**Votre argent Immobilier**

Les bienfaits du recours au crédit

Qui paie ses dettes s'enrichit. N'en déplaise à la sagesse populaire, ce dicton nous induit en erreur ! S'endetter constitue bel et bien un moyen pour s'enrichir plus vite dans une opération immobilière. Si vous détenez un capital disponible pour acquérir un investissement locatif, vous avez souvent intérêt à le placer sur un produit financier et à emprunter la somme nécessaire pour acheter le bien visé. Certes, l'outil du crédit exige d'être manié avec un certain nombre de précautions. Le proverbe est, en vérité, à moitié faux seulement. Car le fameux « effet de levier » du crédit, susceptible de donner un coup d'accélérateur à la croissance de votre patrimoine, ne fonctionne que si une condition est remplie : le marché financier doit offrir la possibilité de placer votre capital avec une performance supérieure au coût du prêt.

Situés à des niveaux historiquement bas, les taux d'emprunt incitent aujourd'hui à l'endettement. Toutes durées confondues, leur taux moyen, hors assurance, s'établit à 1,45% en janvier 2019 selon les derniers chiffres de l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Cette moyenne tombe à 1,22% sur quinze ans, avec une fourchette s'étalant de 0,98% pour les meilleurs profils à 1,48% pour les moins solvables. De son côté, le courtier Empruntis promettait aux dossiers les plus alléchants, à la fin de février, des taux de 1,05% sur quinze ans et 1,24% sur vingt ans.

Certes, les offres au plancher sont plus difficiles à obtenir pour financer un investissement locatif que sa résidence principale ou secondaire. « *Le taux est souvent majoré d'environ 0,30 point pour un bien locatif, prévient Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artémis courtage. C'est surtout vrai si vous acceptez le crédit proposé par un promoteur, dans le cadre d'un package pour investisseur, ou par votre conseiller en gestion de patrimoine pour l'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Mais un excellent profil qui sait faire jouer la concurrence auprès des banques peut échapper à ce surcoût.* »

Reste la question de l'épargne. Est-il possible, dans le contexte actuel, d'escompter pour son capital une performance supérieure au coût du prêt ? Côté produits garantis, une sélectivité pointilleuse s'impose, au regard du rendement moyen des fonds en euros de l'assurance vie qui s'établissait à 1,80% au titre de 2017

et pourrait encore perdre un peu de terrain sur l'exercice 2018. Les adeptes de la sécurité devront donc viser les meilleurs produits de la place (voir p. 54), ceux qui ont annoncé des taux de 2,20 à 2,50% pour 2018, sachant que l'accès à la plupart de ces fonds est souvent conditionné à l'orientation de 30% environ de vos versements sur des supports risqués.

Toutefois, ne perdez pas de vue que le taux du prêt signé aujourd'hui restera fixe jusqu'à son terme, alors que l'on peut raisonnablement parier sur une augmentation du rendement de l'épargne sécurisée sur les quinze ou vingt prochaines années. Sans compter qu'une prise de risque modérée sur son épargne, en contrepartie d'un espoir de gain supérieur, n'a rien d'un pari fou à cet horizon.

De surcroît, d'autres paramètres viennent moduler la condition posée. L'inflation, notamment, participe à réduire sensiblement le coût du crédit. Par ailleurs, il faut compter avec les avantages fiscaux liés à l'emprunt qui allègent, eux aussi, son coût. Explications.

■ **Faites jouer l'effet de levier patrimonial**

Vous hésitez entre utiliser un capital disponible pour acheter ou emprunter ? Ne puisiez que le strict minimum dans vos avoirs pour faire jouer à plein l'effet de levier financier du crédit. Votre endettement sera, au moins en partie, remboursé grâce aux loyers que vous percevrez.

**L'argent placé
doit vous
rapporter plus
que ce que vous
coûte l'emprunt**

Mais comme nous l'avons vu, assurez-vous que le coût annualisé du prêt restera inférieur à la performance financière dégagée par votre capital. A défaut, un « effet de massue » sera

à déplorer : l'endettement détruirait de la valeur, au profit du banquier prêteur, le seul à en tirer avantage !

Première précaution pour éviter cet écueil : ne pas s'en tenir au seul taux facial du crédit avant de le comparer aux gains de votre placement financier. C'est le coût global annualisé de l'emprunt, traduit par le TAEG (taux annuel effectif global) qui doit être pris en compte, incluant le prix de l'assurance emprunteur et de la garantie. La caution bancaire, moins chère que l'hypothèque, est à préférer. Elle majore à la marge le taux du prêt, de 0,2 point environ. Voilà pourquoi notre simulation (voir infographie, p. 35) est bâtie avec un taux sur quinze ans, assurance comprise, de 1,74%, supérieur au taux facial moyen du marché.

Dans tous les cas, le recours au crédit est incompatible avec l'objectif de tirer des revenus complémentaires de son investissement. Car en finançant la totalité de son achat immobilier à crédit, non seulement il sera



L'inflation, l'amie du crédit

La reprise de l'inflation ces derniers mois est porteuse d'espoir pour les emprunteurs. Car déboursier 100 euros aujourd'hui ou dans quinze ans n'est pas équivalent. En effet, notamment à cause de l'inflation, le « pouvoir d'achat » que représente cette somme diminue au fil du temps. Etaler le remboursement de son capital sur la durée grâce au crédit procure donc un avantage financier par rapport à un achat au comptant. Le prêt in fine, qui réduit vos sorties de trésorerie sur toute la durée du crédit et repousse dans le temps le remboursement du capital, est encore plus intéressant. Prenons un investisseur doté de 100 000 euros pour un investissement de 250 000 euros, avec un rendement locatif de 6%. Il est imposé au taux marginal de 30%, il supporte 17,2% de prélèvements sociaux et ses

charges (copropriété...) s'élèvent à 15% de ses loyers. Scénario un, il souscrit un crédit amortissable de 150 000 euros au taux de 1,80% sur quinze ans et apporte son capital en apport personnel. Scénario deux, il souscrit un prêt in fine de 250 000 euros au taux de 2% et place son capital sur une assurance vie, avec un rendement annuel de 2,50%. « Avec un taux d'inflation de 2% par an sur quinze ans, si l'on valorise son enrichissement à terme en tenant compte des dates de ses sorties et entrées de trésorerie, celui-ci se chiffrera à 169364 euros dans le second cas, soit 13584 euros de plus que s'il avait opté pour le crédit amortissable », calcule Rudy Brunellière, associé de la société de gestion de patrimoine Olifan Group.

difficile de réaliser une opération blanche (dans laquelle les revenus nets fonciers couvrent intégralement les mensualités), mais un effort d'épargne est même souvent requis. Le propriétaire bailleur doit mettre ses liquidités à contribution afin de couvrir la totalité de la mensualité. Chacun calibrera donc le montant de son apport personnel et sa durée d'emprunt pour proportionner cet effort d'épargne à ses capacités budgétaires.

Prenons un exemple schématique : un bien acquis 100 000 euros, dégageant 4 500 euros de loyers annuels, soit une rentabilité de 4,5%. Le prêt souscrit sur vingt ans pour le financer à 100%, au taux de 1,80%, suppose des remboursements annuels de 5 953 euros, soit un effort de trésorerie représentant 5,96% du capital emprunté. Le différentiel avec le rendement locatif est de - 1,46% (4,50 - 5,96). « Pour obtenir, au terme du crédit, un bien de 100 000 euros hors plus-value éventuelle, l'acheteur four-

nira un effort d'épargne de 1 460 euros par an, soit 121 euros par mois. Cela représente un rendement annuel de 10,61% », explique Serge Harroch, fondateur d'Euclide, courtier en crédits. En effet, pour obtenir 100 000 euros au bout de quinze ans avec 121 euros d'épargne par mois, il faudrait un placement rapportant 10,61%!

Pour réduire cet effort de trésorerie, le prêt in fine, bien que légèrement plus onéreux, peut être la solution. Les mensualités de ce type de crédit restent légères car elles ne comportent que les intérêts d'emprunt. Exemple : la mensualité d'un prêt in fine de 100 000 euros sur quinze ans est de 175 euros versus 664 euros pour celle d'un crédit amortissable classique, à taux comparables. Le capital est, quant à lui, remboursé en une seule fois, lors de la dernière mensualité. Un décalage dans le temps particulièrement favorable au client en période d'inflation (voir encadré ci-contre).

Pour se protéger contre le risque d'une défaillance de l'emprunteur sur cette dernière mensualité, la banque exige le nantissement d'une assurance vie sur la durée du prêt in fine. Autrement dit un contrat d'assurance vie sur lequel vos avoirs sont bloqués. « Le montant du nantissement exigé est habituellement de 100% des sommes empruntées », indique Arnaud Faure, directeur de Credifinn, fournisseur de crédits aux conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Mais cela peut être moins à la souscription, avec un engagement de versements réguliers sur le contrat jusqu'à l'échéance du prêt. »

Pour les profils d'emprunteurs les plus solides, le montant du capital nanti peut être abaissé jusqu'à 30% de l'emprunt. Quant aux frais de nantissement, ils sont modestes, de l'ordre de quelques centaines d'euros. Et, en contrepartie, l'emprunteur économise le coût d'une assurance décès invalidité, elle n'est pas exigée pour un prêt in fine.

■ Amplifiez l'avantage fiscal en déduisant plus de charges

A l'effet de levier financier du crédit s'ajoute un effet de levier fiscal pour tout investissement locatif. En effet, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers imposables, à condition d'opter pour le régime des frais réels. L'avantage fiscal qui en découle est proportionnel à votre taux marginal d'imposition (TMI), celui qui s'applique à la tranche la plus élevée de vos revenus. Selon votre situation, il réduit donc plus ou moins le coût du crédit. A noter que le régime des frais réels n'est avantageux que si l'ensemble de vos charges, intérêts de crédit compris, est supérieur à l'abattement forfaitaire de 30% prévu par le régime micro-foncier ou à celui de 50% du micro-BIC (pour la location meublée). Si vous êtes imposable à un taux marginal de 30%, auquel s'ajoutent 17,2% |



Financement à crédit : 28 000 euros de plus après quinze ans

En acquérant son bien à crédit, notre investisseur est gagnant sur quinze ans. Ce, même si on le compare à l'acheteur au comptant, qui place ses loyers nets d'impôts et réalise le même effort d'épargne (l'équivalent de la part de mensualité de crédit non financée par les loyers).



Un investisseur dispose de 150 000 euros de capital, soit le montant de l'investissement locatif qu'il envisage.

Première hypothèse

Il le finance à 100 % grâce à un crédit sur 15 ans, au taux de 1,74 %, assurance comprise, soit une mensualité de 968 euros. Il conserve son capital financier qu'il place sur un contrat d'assurance vie.

Seconde hypothèse

Il utilise ses fonds pour financer son investissement sans recourir au crédit.

Dans les deux cas, son bien locatif lui rapporte 7 500 euros de loyers nets de charges par an, soit une rentabilité de 5 %. Par souci de simplification, nous considérons que cette rentabilité s'entend après déduction des charges, mais avant impôt.

	A CRÉDIT	AU COMPTANT
Crédit		
Montant emprunté	150 000 €	-
Coût total du crédit	24 246 €	-
Total des mensualités	174 246 €	-
Placement immobilier		
Revenus fonciers bruts	112 500 €	112 500 €
Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux ⁽¹⁾	51 045 €	65 475 €
Revenus fonciers nets d'impôt	61 455 €	47 025 €
Effort d'épargne ⁽²⁾	111 345 €	-
Placement financier		
Somme placée initialement	150 000 €	-
Somme placée annuellement	-	10 558 € ⁽³⁾
Valeur du placement à terme ⁽⁴⁾	217 245 €	189 325 €
Valeur du patrimoine à terme		
Patrimoine immobilier	150 000 €	150 000 €
Patrimoine financier	217 245 €	189 325 €
Total	+ 27 920 € 367 245 €	339 325 €

(1) Notre investisseur supporte un taux marginal d'imposition de 41 %, auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux.

(2) Cet effort d'épargne correspond à la part des mensualités non couverte par les revenus fonciers nets.

(3) Soit l'équivalent de l'effort d'épargne annuel dans l'hypothèse d'un achat à crédit (111 345 / 15) majoré des loyers perçus nets d'impôts.

(4) Nous tablons sur une hypothèse de performance annuelle moyenne de 2,50 %, net de prélèvements sociaux.



de prélèvements sociaux, vos loyers supportent une ponction fiscale de 47,2%. « Dans un tel cas, vous divisez quasiment par deux le coût de votre crédit grâce à la déduction des intérêts d'emprunt », commente Arnaud Faure. Ainsi, une dette de 100 000 euros sur quinze ans au taux de 1,80% va engendrer un total d'intérêts de 14181 euros.

La déduction des intérêts de l'emprunt permet de réduire le coût du crédit

En soustrayant ce montant des loyers taxés à 47,2%, vous générez une économie fiscale de 6693 euros. Ce faisant, vous ramenez le coût total de votre crédit à 7 488 euros, ce qui correspond environ à celui d'un crédit au taux de 0,95%. Cet effet fiscal peut donc vous permettre d'être moins exigeant sur la performance du placement destiné à faire fructifier le capital financier conservé grâce au crédit.

De son côté, un prêt in fine supporte un taux légèrement supérieur à celui d'un crédit amortissable, soit aux alentours de 2% sur quinze ans versus 1,80%. Mais, en contrepartie, il en découle un avantage fiscal plus élevé, les intérêts déductibles étant plus importants. De plus, ce type de prêt actionne un effet de levier supérieur car, à taux identique, il génère un montant total d'intérêts plus élevé que pour un crédit classique, le capital n'étant pas amorti au fil des mois mais remboursé en une fois à son terme.

Dernier atout fiscal du crédit : l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les crédits souscrits pour l'acquisition d'un bien sont déductibles de l'assiette taxable, à concurrence du capital restant dû au 1^{er} janvier de

l'année d'imposition. A noter que le montant d'un prêt in fine n'est pas déductible entièrement mais au prorata des annuités restant à courir (montant total de l'emprunt multiplié par le nombre d'années restant à courir / nombre d'années total de l'emprunt). Le montant déductible d'un prêt in fine de 100 000 euros sur dix ans ne sera ainsi plus que de 30 000 euros au bout de sept ans.

Protégez votre famille grâce à l'assurance

Les banques ne prêtent qu'avec ceinture et bretelles contre les risques d'impayés ! Elles exigent une garantie (caution bancaire ou hypothèque) en cas de défaut de remboursement de l'emprunteur, mais cette précaution ne les empêche pas de vous contraindre à vous assurer contre le risque d'impayé en cas de décès ou d'invalidité. Un mal pour un bien, car cette assurance alourdit certes le coût du crédit mais constitue une véritable protection de votre famille. En cas de décès, l'assureur remboursera le capital restant dû.

Cela peut représenter une autre bonne raison de recourir au crédit. Vos héritiers y seront largement gagnants. En effet, ils récupéreront non seulement le capital que vous n'aurez pas pu investir dans l'opération, mais aussi le bien immobilier que l'assurance aura pour partie financé. L'assureur rembourse également le capital restant dû en cas de perte totale et irréversible d'autonomie. Dans les autres circonstances - invalidité permanente totale ou partielle et incapacité totale de travail - l'assurance prendra en charge les mensualités intégralement ou en partie, au prorata de votre perte de revenus.

« Dans le cadre d'un investissement locatif, cette garantie se paie un peu plus cher que pour une résidence principale, de l'ordre de 0,10 point de plus », précise Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études du courtier Empruntis. Pour un financement de 150 000 euros sur quinze ans souscrit par un couple de 50 ans, non fumeur et en bonne santé, Empruntis propose des garanties couvrant le décès, la perte totale d'autonomie et l'incapacité permanente de travail au taux moyen de 0,21% pour un cadre salarié (soit une cotisation de 26,25 euros par mois) et de 0,23% pour un salarié non cadre (28,75 euros par mois).

Ce prix s'entend pour chaque emprunteur. Dans le cadre d'un couple, il convient de décider si vous vous assurez tous les deux à 100% ou chacun de vous pour une moindre fraction du montant emprunté. Une garantie souscrite à 50%, par exemple, se traduira par le remboursement de 50% du capital restant dû en cas de décès de l'assuré. « Si les deux membres du couple perçoivent des revenus, la banque exigera en général une garantie à 75% sur chaque tête », prévient Cécile Roquelaure. ●

SCPI à crédit : oubliez les banques !

Financer l'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à crédit est une bonne idée. Las, vous n'aurez pas la liberté de souscrire le produit de votre choix. A de très rares exceptions près, les banques ne prêtent que pour financer l'achat de SCPI maison, gérées par leur filiale. « Seuls deux grands acteurs, le Crédit immobilier de France et le Crédit foncier, accordaient des crédits pour l'achat de SCPI sans discrimination. Leur cessation

d'activité nous complique singulièrement la tâche », commente Arnaud Faure, directeur du courtier Credifinn. Vous souhaitez acquérir des parts de SCPI gérées par des sociétés indépendantes ? Ne perdez pas votre temps au guichet des banques, le recours à un courtier est inévitable. Sauf à avoir accès à la banque privée ou de gestion de fortune.