



## PATRIMOINE

# Faut-il solder ses dettes ?

**Rembourser ses crédits : c'est le premier réflexe en cas de grosse rentrée d'argent. Ce n'est pas toujours la meilleure tactique patrimoniale.**

Beaucoup d'épargnants ont en tête un adage célèbre : « Qui paie ses dettes s'enrichit. » Face à une rentrée importante d'argent, certains auront le réflexe de solder leurs crédits par anticipation et notamment les plus lourds, à savoir ceux liés au financement d'un bien immobilier. Pourtant, tous les experts interrogés dans le cadre de cette enquête affirment que c'est une fausse bonne idée.

D'abord, parce que s'endetter coûte actuellement peu cher, il est dommage de se priver de cette ressource. Ensuite, l'atout de l'emprunt, c'est justement d'acheter avec peu ou pas d'apport personnel. « Et si la banque accorde le crédit, c'est qu'elle a considéré que l'emprunteur était en mesure de rembourser sa dette au fil de l'eau. C'est une sorte d'épargne à l'envers. Il ne faut donc surtout pas y toucher car il est tellement plus difficile de s'endetter que de se désendetter », affirme Serge Harroch, fondateur d'Euclide Investissement.

« En remboursant ses dettes avec des liquidités, on se prive donc d'une épargne utile pour d'autres besoins », confirme Renaud Bellivier de Prin. « On ne s'enrichira donc pas en remboursant un crédit avant son terme. Mieux vaut que ces liquidités donnent un nouveau potentiel d'investissement destiné à accroître son patri-

moine », ajoute Serge Harroch.

Et si cet afflux d'argent donne envie de réaliser une nouvelle acquisition immobilière, pas la peine de la payer cash, surtout si l'on dispose encore d'une capacité d'endettement. « Une rentrée d'argent peut être utile pour s'acheter une résidence principale plus grande et plus chère que prévu, mais toujours avec un crédit à la clef », ajoute Olivier Rozenfeld. « Peut-être une partie de ces liquidités servira-t-elle, si besoin, à constituer un apport personnel le plus limité possible », complète Serge Harroch.

### Quand il faut payer cash

Reste que le recours systématique au prêt immobilier quand on dispose d'abondantes liquidités est à nuancer. « Une personne proche de la retraite qui sait qu'elle devra continuer à rembourser son crédit après son départ de la vie active et faire face à une baisse de revenus aura tout intérêt à stopper son crédit avec les liquidités empochées », reconnaît Christophe Chaillet.

Dans certains marchés immobiliers où la demande excède l'offre, être capable de payer un bien cash est un argument de poids pour remporter la mise. « Face à plusieurs propositions, un vendeur aura tendance à préférer celui qui dispose déjà des fonds. Sans condition sus-

pensive de financement, la transaction sera vite bouclée », témoigne un agent immobilier parisien. Autre exemple où l'achat comptant peut s'envisager : le viager immobilier. « Aucune banque n'acceptera de financer à crédit ce genre d'opération, et notamment de prêter la somme du bouquet à payer au créancier », relève Benjamin Mabile, gérant de BM Finance. — L. B.