



Investissement locatif: les bienfaits du recours au crédit immobilier

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.



Dans tous les cas, le recours au crédit est incompatible avec l'objectif de tirer des revenus complémentaires de son investissement. Crédit: iStock.

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.

A LIRE >>> 1000 euros à placer ? Voici les meilleurs placements du moment

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.

[Visualiser l'article](#)

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* ».

Des placements moribonds mais un pari à faire sur l'augmentation des rendements

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, 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.

A LIRE >>> Assurance vie: voici comment débusquer les meilleurs fonds en euros

Faites jouer l'effet de levier patrimonial

Vous hésitez entre utiliser un capital disponible pour acheter ou emprunter ? Ne puisez 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. 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.

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 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.

[Visualiser l'article](#)

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 fournira 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 % !

Pensez au prêt in-fine

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.

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 % 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 14 181 euros.

En soustrayant ce montant des loyers taxés à 47,2 %, vous générez une économie fiscale de 6 693 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 1er 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.