

IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

Emprunter et épargner, c'est possible

Pour s'enrichir, il faut s'endetter ! Un postulat plus que jamais d'actualité dans un contexte de taux bas.

Pour se constituer un patrimoine entre 30 et 55 ans en complément de sa résidence principale, acquérir un appartement locatif peut se révéler judicieux grâce, entre autres, à la déductibilité des intérêts d'emprunt. Sans entamer votre capacité d'épargne.

« Aujourd'hui, il est opportun de recourir à l'emprunt sur une durée longue pour se constituer un patrimoine », plaide Christophe Descohand, directeur du développement de la société de gestion La Française. L'objectif ? Il peut y en avoir plusieurs, selon votre profil. « Disposer de revenus complémentaires à terme, ou revendre afin de financer un autre projet ou l'achat de votre résidence principale. »

Mais pourquoi à crédit ? Pour ne pas rogner votre trésorerie puisque le revenu tiré de votre investissement va permettre de payer l'essentiel de la mensualité. Autre avantage fiscal : la possibilité de déduire les frais financiers des revenus fonciers. D'où la nécessité d'emprunter à long

terme, sur quinze voire vingt-cinq ans, même pour l'achat d'un bien immobilier dont l'engagement de location est plus court (six à douze ans dans le cadre du dispositif Pinel).

« L'intérêt est double, explique Hélène Barraud-Ousset, dirigeante et fondatrice du Centre du patrimoine, cabinet de conseil en gestion de patrimoine à Toulouse. Comme votre taux est fixe, vous bénéficiez d'une protection naturelle contre une probable remontée de l'inflation. Et vous restez libre de disposer de vos liquidités pour vous faire plaisir, épargner ou financer un autre projet. »

« Pour un projet d'investissement immobilier locatif, un client a souvent le réflexe de faire un apport en cash pour un tiers de son projet et d'emprunter pour le solde. Dans le contexte actuel, nous lui préconisons de financer l'intégralité à crédit », relate Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. Préservée, la trésorerie pourra être



placée sur un contrat d'assurance-vie. C'est en tout cas ce que conseille Mathieu Mars, directeur associé et conseiller en gestion de patrimoine à l'Institut du patrimoine. « En investissant à 100 % à crédit sur une durée longue, vous allégez vos mensualités et conserverez une marge de manœuvre pour épargner en abondant un contrat d'assurance-vie, dont le meilleur fonds euros rapporte encore 4 % net de frais de gestion. » Emprunter et faire fructifier son épargne simultanément, c'est donc possible. ■

« Investir en parts de SCPI à crédit »

THIBAUT CASSAGNE, ingénieur patrimonial chez Primonial

Paris Match. Faut-il préférer l'épargne ou l'opération immobilière à crédit ?

Thibault Cassagne. Tout dépend de votre situation et de vos objectifs. Cela dit, sur une durée de quinze ans, vous pouvez vous constituer un capital de 100 000 € en parts de SCPI à crédit, avec une mensualité de 382 €. Avec un effort d'épargne mensuel équivalent sur une assurance-vie placée pour moitié sur un fonds en euros, le montant du capital constitué serait de 80 700 € * au terme.

Le crédit est-il adapté à toutes les situations ?

Il suppose un minimum de capacité d'épargne. Avec seulement 100 € par mois, le recours à l'emprunt n'est pas forcément opportun, compte tenu du formalisme relatif à sa mise en place et du gain final de l'opération. Dans cette situation, il pourrait être préférable d'effectuer des versements mensuels sur une enveloppe de capitalisation, de type assurance-vie.

Que faut-il prendre en compte avant de se lancer ?

Déterminez la durée de votre investissement. Si l'objectif de votre projet consiste à préparer votre retraite ou à financer les études de vos enfants, il est préférable de faire correspondre son issue au

moment où vous aurez besoin de disposer de votre patrimoine. Sans oublier l'impact de la fiscalité, notamment par rapport à votre tranche marginale d'imposition. Plus les taux sont bas, moins vous aurez d'intérêts d'emprunt à imputer sur vos revenus fonciers. Un problème que l'on peut contourner en souscrivant à crédit des parts d'une SCPI investie en nue-propiété d'immobilier résidentiel.

* *Hypothèses des simulations. Souscription de parts de SCPI en pleine propriété pour un montant de 100 000 €. Crédit amortissable sur quinze ans. Taux effectif global (TEG) 2 %. Taux de rendement net de frais de gestion et brut de fiscalité : 5 %. Les performances passées ne présument pas des performances futures. Taux d'imposition marginal (TMI) du contribuable : 30 %. Prélèvements sociaux : 15,5 %. Contrat d'assurance-vie, capital constitué avec rachat au terme de l'étude. Durée de l'étude : quinze ans. Versements mensuels de 382 €. Taux de rendement annuel net de frais de gestion et brut de fiscalité 2,5 % sur le fonds en euros et 3,5 % sur les supports en unités de compte (UC). Les performances passées ne présument pas des performances futures. Répartition : 50 % fonds en euros, 50 % UC. Droits d'entrée sur les versements périodiques 2 %. L'option prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) a été retenue.*

