- 81 -
IMMOBILIER
Il fait bon être déjà propriétaire
PATRIMOINE
Le conseil
de Marc Fiorentino

- 82 -
L'ACTUALITÉ EN PORTEFEUILLE
Des étoiles brillent au CAC Next 20
« L'antichambre du CAC 40 » n'a jamais connu la crise.

- 83 -
CAC 40
Le consensus sur les valeurs
BANC D'ESSAI
ArcelorMittal
Par Alice Lhabouz et Philippe de Vandière

S'endetter, c'est (encore) s'enrichir

Emprunter pour acheter un bien qui rapportera davantage que le coût du crédit, c'est possible. Tant que les taux restent bas.

A 35 ans, François Chavoux-Menard est déjà un petit capitaliste. Sans avoir hérité, ce jeune cadre d'un opérateur de téléphonie affiche pourtant un patrimoine d'un demi-million d'euros, alors que son salaire annuel ne dépasse pas 38 000 euros… Son secret ? Il le résume en trois mots : *« Emprunter, emprunter, emprunter ! »* Depuis sa première paie, en 2004, il utilise à fond l'effet de levier, et possède ainsi deux appartements à Rouen et deux à Cergy. Ils lui rapportent en moyenne 20 000 euros par an, autant que ce que lui coûtent ses mensualités. Reste l'impôt, qu'il considère comme sa part d'épargne.

Capacité d'emprunt suffisante

Comme François, des milliers de Français utilisent l'effet de levier du crédit pour se constituer un patrimoine ou extraire des liquidités de leurs actifs. Mais il faut que l'opération satisfasse à deux conditions : une capacité d'emprunt suffisante pour se faire prêter par une banque, et un taux d'emprunt inférieur au rendement du placement financé. La première condition dépend de la situation personnelle de chacun. Or bien des ménages aisés qui n'ont pas d'emprunt en cours ou ont partiellement remboursé leurs dettes ignorent qu'ils peuvent être endettés jusqu'à 35 % de leurs revenus. Du coup, ils se contentent d'épargner classiquement. Erreur ! Un couple gagnant 65 000 euros par an et endetté à 20 % a une capacité de remboursement résiduelle de 750 euros par mois, qui lui permet de se lancer dans un investissement à crédit de… 200 000 euros. En prenant l'hypothèse d'une revalorisation volontairement limitée à 1 % par an, le bien vaudra, au bout de quinze ans, 232 000 euros. A comparer à l'investissement des mêmes 750 euros par mois sur une assurance-vie à 3 % qui, elle, ne rapportera que 160 000 euros. Soit un gain de 70 000 euros pour le couple « endetté ».

Pas de temps à perdre

Il faut une seconde condition à une opération gagnante : un taux d'emprunt bas. Et c'est là que ça se corse. Car les taux sont encore bas, mais cela ne va pas durer. Entre mai et septembre, l'OAT, l'obligation assimilable du Trésor français, a vu son taux passer d'1,65 à 2,65 %. Les banques ne vont pas maintenir longtemps leurs taux de crédit à moins de 3,5 % sur vingt ans. *« En trois mois, le coût de l'argent a* ▶▶▶

DR

TÉMOIGNAGE

Frédéric Fluchaire, *45 ans, propriétaire d'une dizaine de logements*

"Grâce au crédit, j'achète un bien immobilier presque tous les ans"

"Il y a quelques années, j'étais mannequin. J'étais bien payé, mais je ne cotisais pas pour ma retraite. J'ai donc cherché à me constituer un patrimoine sans que cela impacte mon niveau de vie. J'ai utilisé au maximum les possibilités du crédit. J'ai donc fait en sorte que les loyers compensent mes mensualités : la dizaine de biens que je possède à Paris et dans les Hauts-de-Seine ont été quasiment autofinancés. Aujourd'hui, je procède à un nouvel achat presque tous les ans. Côté fiscalité, j'ai changé de statut selon les besoins : j'ai d'abord loué en location normale, puis je suis passé en location meublée, et je vais devenir loueur en meublé professionnel pour bénéficier de l'exonération d'ISF. Je gère moi-même mes biens via le site Géreurseul.com, mais je fais aussi appel à des professionnels pour les questions délicates, car la réglementation est de plus en plus compliquée." ■

Le recours au crédit booste la rentabilité jusqu'à 2,5 points par an

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION*	RENTABILITÉ ANNUELLE SUR 15 ANS		COMMENTAIRE
	SANS CRÉDIT	AVEC CRÉDIT	
Achat d'un appartement de 70 m² à Asnières pour 263 000 euros TTC +10 000 euros de travaux.	3,4%	**5,25%**	Le recours au crédit ajoute presque 2 points de rentabilité annuelle à l'opération. Un crédit à 100% du montant ferait même grimper cet avantage à 2,5 points par an. Mais, entre impôts et remboursements, l'effort d'épargne est sérieux : plus de 800 euros par mois.
Achat d'un appartement de type T3 à Rezé (Loire-Atlantique) pour 210 000 euros TTC.	2,9%	**3,9%**	Ce très grand T3 de 71 m² est loué 715 euros par mois, ce qui est raisonnable vu sa proximité avec le tramway et son état. L'effort de trésorerie est d'environ 500 euros par mois.
Achat d'une maison de 3 chambres avec jardin près de Douai (Nord) pour 122 000 euros TTC +20 000 euros de travaux.	3,3%	**5,7%**	Le différentiel atteint 2,4 points par an. C'est énorme. Et l'effort de trésorerie n'est que de 350 euros par mois. Il s'agit d'un achat peu courant (une maison locative), mais qui répond à une vraie demande, notamment de couples âgés.

* Les opérations à crédit sont financées par 10% d'apport.
La rentabilité intègre tous les frais, les taxes et les impôts payés par l'investisseur.

SOURCES : CHALLENGES, AGENCES IMMOBILIÈRES, BANQUES. LES CALCULS ONT ÉTÉ RÉALISÉS GRÂCE AU SITE IMMOBAIL.COM

▶▶▶ *augmenté de 0,15 point* », confirme Maël Bernier, directrice de la communication d'Empruntis.com. Il faut aller vite pour sécuriser un taux encore bas.

Encore faut-il que le bien financé rapporte quelque chose. Pour que l'opération soit valable, « *il faut compter environ 2 points d'écart entre le rendement et le taux du crédit, à cause des frais et de la fiscalité* », explique Jean-François Fliti, cofondateur d'Allure Finance, spécialisé dans l'accompagnement patrimonial des cadres dirigeants. Une contrainte qui « *limite les recherches à des biens anciens dans des petites villes ou à la périphérie des grandes…* », reconnaît Sébastien Masure, président du réseau de courtage en prêt PresseTaux.fr, qui pratique lui-même ce mode d'investissement. L'idéal est de pouvoir couvrir ses mensualités de remboursement par les recettes des loyers. Pour Anthony Perrat, président du réseau d'agences immobilières Une maison bleue, « *c'est difficile mais encore possible même en région parisienne, à Aubervilliers, à Saint-Ouen ou à Montreuil, par exemple, ou bien dans des villes universitaires qui ont connu une chute des prix significative comme Toulouse ou Montpellier* ».

« Je connais des investisseurs qui ont plus d'1 million d'euros investis en parkings, pour un rendement de 8%. »

Julien Bédouet
créateur de Parking-garage.fr

Viser les marchés de niche

Il ne faut pas hésiter à aller explorer des marchés de niche, comme celui des… parkings : « *Je connais des investisseurs qui ont plus d'1 million investi en parkings, pour un rendement de 8%* », témoigne Julien Bédouet, créateur du site Parking-garage.fr. Le montage le plus intéressant fiscalement est un crédit in fine (dont le capital est remboursé d'un coup à terme), car il permet de déduire l'intégralité des intérêts et d'augmenter la rentabilité financière de l'opération. Pour le même achat de 300 000 euros, la rentabilité sur quinze ans passe ainsi de 3,5%, si l'on dispose du cash nécessaire, à 3,9% avec un crédit classique, et à 6,5% avec un crédit in fine.

Loin d'être un fardeau, le crédit peut donc devenir un accélérateur. Comme le rappelle Pascal Bernachon, stratégiste de la banque privée KBL Richelieu, même le milliardaire Warren Buffett apprécie l'endettement. « *Alors même qu'il a du cash, il n'a pas hésité à emprunter pour racheter le groupe Heinz pour 28 milliards de dollars.* »

Eric Tréguier

Pour votre conseiller, la meilleure source d'inspiration est de connaître vos aspirations.

Mieux vous connaître, pour mieux vous accompagner.

Prenez rendez-vous avec un conseiller HSBC
RDV **en agence**
Tél **0 810 17 17 17**(1)
Web **www.hsbc.fr/ecoute**

HSBC

(1) Coût variable selon opérateurs. HSBC France - SA au capital de 337 189 135 euros - SIREN 775 670 284 RCS Paris.