



Crédit hypothécaire, un levier d'investissement ?

Le crédit hypothécaire conventionnel est peu usité, alors qu'il peut être utile dans certaines situations. Nous vous l'expliquons.

Le crédit hypothécaire recouvre deux notions ;

- L'hypothèque légale de prêteur de deniers qui est une garantie prise par la banque au moment de l'acquisition du bien immobilier. Il s'agit d'une alternative aux cautions proposées par des organismes type crédit logement, souvent préférées par les banques traditionnelles ;
- L'hypothèque conventionnelle qui est une garantie prise par la banque en contrepartie d'un prêt. En France, celle-ci – objet de nos propos – n'a pas vocation à financer l'accession à la propriété, elle sert plutôt à emprunter de la trésorerie pour financer des projets personnels ou professionnels.

Les standards à connaître

- Le crédit hypothécaire est un prêt bancaire à taux fixe. Généralement, les banques proposent un remboursement amortissable jusqu'à 20 ans ou à terme fixe (in fine) jusqu'à dix ans maximum.
- Le bien immobilier apporté en garantie hypothécaire doit être en bon état, d'une certaine valeur (généralement supérieure à 400 000 euros) et sans aucun crédit associé. L'emprunteur doit bien être le propriétaire du bien apporté en garantie et disposer de revenus suffisants pour honorer les échéances du prêt. L'assurance emprunteur décès/invalidité est facultative. Il est donc possible de souscrire un crédit hypothécaire malgré un âge avancé, sans se plier à un questionnaire de santé.

Le crédit hypothécaire s'adresse aux personnes qui souhaitent financer un projet d'enrichissement. Ainsi, la sûreté hypothécaire peut être un outil opportun pour emprunter de la trésorerie, financer une entreprise ou investir dans un bien immobilier.

Un atout pour négocier un crédit

Trop souvent, des clients peinent à emprunter auprès des circuits bancaires traditionnels, alors qu'ils possèdent un patrimoine immobilier significatif et justifient de revenus solides. Assurance, caution, nantissement, domiciliation des comptes, les banques ont tendance à imposer une myriade d'accessoires pour garder le client captif. Dans un contexte de taux élevés, les candidats à l'emprunt ont plus que jamais besoin qu'on leur propose des conditions raisonnables. Le crédit hypothécaire s'inscrit dans la simplicité. Ce type de crédit ne comprend pas d'accessoires (hormis la sûreté hypothécaire). Le client conserve ses comptes, placements et titres habituels. Les banques qui prêtent en contrepartie d'une hypothèque ne demandent pas de nantir des titres ni de souscrire une caution bancaire. Enfin, l'assurance emprunteur est facultative.

Une solution au regard des droits de succession

A défaut d'anticipation successorale, les droits de succession aboutissent malheureusement souvent à la vente de tout ou partie du patrimoine immobilier familial. Les successeurs qui souhaitent conserver les actifs dont ils ont hérité peuvent emprunter des fonds auprès d'une banque et ainsi régler rapidement la dette fiscale. Le crédit hypothécaire offre du temps. Une intervention rapide est déterminante pour régler l'administration fiscale dans les délais impartis. Si l'objectif est de conserver le bien, il est préférable d'amortir le remboursement du capital. Cette formule est particulièrement intéressante pour les successions d'immeubles de rapport, l'opération pouvant s'autofinancer grâce aux

revenus locatifs. Certains optent pour un remboursement à terme (in fine). Ils prévoient de se séparer d'un actif afin de se servir des fonds issus de la vente pour rembourser le capital emprunté.

Une astuce pour les comptes d'associé

Au fil du temps, les associés d'une SCI ont parfois accumulé un compte courant important. Il s'agit d'un passif de la SCI : un prêt accordé par l'associé à son entreprise. Il peut être légitime pour l'associé de vouloir récupérer cette somme afin de l'allouer à un autre projet d'investissement. Dans ce cas, la SCI emprunte de la trésorerie auprès d'une banque. Grâce aux fonds obtenus, elle rembourse les comptes courants. Ce schéma isole la dette bancaire du patrimoine personnel des associés. Les fonds ainsi récupérés par l'associé ne sont pas imposables, ils sont libres d'utilisation et peuvent servir à financer un autre projet d'investissement.



Notre conseil : Pensez à cet outil d'optimisation

Le crédit hypothécaire a d'autres applications, notamment pour financer son activité. Un bien immobilier coûte en impôts et en entretien. Le proposer en garantie d'un crédit permet de lui attribuer une fonction supplémentaire. Le crédit hypothécaire est un outil d'optimisation : il évite la souscription d'une assurance, d'une caution ou d'autres accessoires coûteux demandés par la plupart des banques françaises. S'agissant des professions libérales et des chefs d'entreprises, le crédit hypothécaire répond à un enjeu stratégique. Ce financement leur confère plus d'indépendance et une alternative à l'ouverture du capital social ou au recours à des fonds d'investissement. ■

Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (GEFIP)
et Véronique Bougardier, directrice du cabinet Bougardier