

S'enrichir en s'endettant : mode d'emploi

Le prêt *in fine* fait son grand retour ! Et c'est tant mieux, compte tenu des taux d'intérêt toujours aussi avantageux. C'est bien évidemment maintenant qu'il faut en profiter, d'autant que de nouvelles formules apparaissent, qui peuvent donner des idées à plus d'un.

Ces formules permettent de bénéficier d'un prêt sans affectation. En d'autres termes, vous n'êtes pas tenu d'emprunter exclusivement pour financer un bien immobilier, mais rien ne vous en empêche non plus !

Autre avantage significatif : ce prêt est un acte sous seing privé. Vous ne subissez donc pas les frais de garantie hypothécaire ou de prêteur de privilège de deniers.

Vous empruntez un capital et vous en faites ce que bon vous semble. Qui dit mieux ? Mais l'accès à ce type de prêt est encore très limité. En effet, vous ne pourrez emprunter que si vous apportez en garantie un minimum de capital (souvent 1 000 000 €) à souscrire en contrat d'assurance vie, nanti au profit de la banque (conditions variables selon les établissements bancaires). Et c'est la composition de ce contrat qui va déterminer le montant que vous allez pouvoir emprunter !

Exemple – Vous investissez 50% du contrat en fonds euros (avec garantie en capital) ; la banque pourra vous accorder 95% de ce montant. Si vous investissez les autres 50% sur des unités de compte privilégiées par la banque, le prêt s'élèvera à 65% de ces dernières. Ainsi, avec cette allocation, le prêt pourrait être de 80% de la somme apportée en nantissement.

Voyons maintenant les taux d'emprunt. Ils sont très compétitifs et varient selon les banques et la durée : en général de 0,45 à 1% en taux fixe, option que nous conseillons.

Intérêt de l'opération : réaliser avec le prêt un investissement dont le rendement est supérieur au coût du prêt.

Prenons une hypothèse dynamique, avec un risque élevé : vous apportez

1 000 000 € sur le contrat d'assurance vie en garantie que vous investissez à concurrence de 35% en fonds euros, 50% en unités de compte dynamique et 25% en unités de compte autres que celles privilégiées par la banque.

Résultat : vous obtenez un prêt de 657 500 € sur 10 ans au taux de 1% et vous avez l'espoir de réaliser une performance annuelle de l'ordre de 5% net sur le contrat apporté en garantie.

Pour les 657 500 € empruntés, vous optez, en tant qu'investisseur averti, pour une gestion dynamique avec des fonds de *private equity* dont l'espoir de performance est de l'ordre de 8% l'an, et de l'immobilier tertiaire acheté à des prix en baisse en période post-Covid, avec un objectif cible de rendement de l'ordre de 8%.

Bilan de l'opération : dans 10 ans, le capital disponible serait estimé à 2 383 172 € et le gain effectif sur le prêt de 736 163 €.

Autre exemple – Vous retenez l'hypothèse d'une gestion plus prudente (50% en fonds euro + 30% en unités de compte dynamique + 20% en supports immobilier prudent) pour le contrat qui sert de garantie. Cela vous donne droit à un prêt de 670 000 €. Vous investissez cette somme en parts de SCPI démembrées durant 10 ans, ce qui vous permet de bénéficier d'une décote de 35% sur le prix d'acquisition. Les SCPI sélectionnées ont été récemment constituées et sont investies sur le secteur tertiaire. Elles bénéficient de prix d'acquisition post-Covid et de la possibilité de muter la partie bureaux en logements pour la revente, ce qui accroît la probabilité de plus-values.

Résultat : dans cette hypothèse, vous disposez au terme de 10 ans d'un capital estimé à 1 784 161 € (après rembourse-

ment du prêt et des intérêts). Et le gain effectif sur le prêt serait estimé à 293 677 € avant toute revalorisation du prix des parts.

Constat imparable : plus le risque est élevé, et plus votre espoir de gain est élevé mais attention au retour de bâton car la perte peut être à la hauteur de l'espoir de gain !

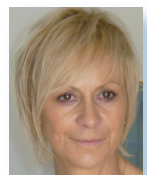
Clairement, ce type d'investissement s'adresse à des clients avertis disposant déjà d'un patrimoine constitué conséquent et disposés à réaliser un investissement spéculatif.

Mais ces opérations peuvent aussi vous permettre de financer des projets pour lesquels il vous serait plus compliqué de bénéficier d'un prêt bancaire classique.

Les points sur lesquels il faut être attentif : avoir la possibilité d'arbitrer vos unités de compte pour pouvoir adapter votre contrat aux marchés qui évoluent en permanence ; vous assurer que vous disposez d'une garantie plancher gratuite dans votre contrat car ainsi, en cas de décès, le capital investi net de frais serait protégé même en cas de baisse des marchés.

Autre point de vigilance : ne pas avoir besoin de ses capitaux pendant la durée de l'emprunt car les pénalités de remboursement anticipé peuvent être élevées.

Enfin, il convient aussi de réfléchir à la situation patrimoniale dans laquelle vous êtes pour savoir s'il est opportun ou non de souscrire une assurance décès.



Catherine Bel

c.bel@althos-patrimoine.com

Patrimoine Premier
Althos Patrimoine