

## Les convictions d'Etienne-Marie Airiau, directeur général de la Banque Privée Européenne

### Quels modes de financement conseillez-vous pour investir dans l'immobilier en direct ?

Tout dépend bien évidemment de l'analyse patrimoniale du client et de ses objectifs. Néanmoins, nous n'hésitons pas à proposer des solutions qui peuvent apparaître contrariantes par rapport au consensus de place. Contrairement à ce qu'on lit à peu près partout, le crédit relais existe, il peut être très bon marché et bien se dérouler. Notre crédit relais «BPE Revente» finance ainsi 80 % du prix de vente au taux de 2,45 % fixe sur deux ans, durée que nous n'avons quasiment jamais à prolonger. Cela résulte probablement du fait que nous corroborons, depuis 2010, le prix du bien immobilier à vendre par une visite sur place de nos banquiers de terrain, et ce afin de s'assurer de son adéquation avec la demande. Par ailleurs, si nous proposons bien entendu des taux fixes, le taux variable nous semble particulièrement attractif face à des taux courts qui vont rester bas malgré la légère inflexion des derniers mois. Dans le cas général, nous proposons «BPE Référence», un crédit capé à mensualité fixe, donc extrêmement protecteur pour l'emprunteur. Les échéances sont plus faibles qu'avec un taux fixe, ce qui améliore la capacité d'emprunt. Le crédit s'ajuste par la durée, de façon limitée. Nos statistiques nous donnent d'ailleurs raison puisque nos emprunteurs à taux variable ont, dans la grande majorité des cas, remboursé avec une année d'avance. Nous osons aussi affirmer que le crédit à taux variable non capé est de loin la solution la moins chère pour la clientèle la plus aisée à même de réaliser un arbitrage gagnant dans l'hypothèse d'une forte remontée des taux. Mais ce produit est exclusivement réservé aux clients ayant un patrimoine très important.

### Quelles sont les précautions à prendre ?

Le repère usuel d'endettement de 30 à 40 % des revenus est à apprécier au cas par cas en fonction de la capacité de résistance à l'imprévu. Nous avons ainsi développé un «stress test» sur le locatif car il importe de prendre en compte la dispersion des risques d'impayé, même en présence de garanties de risque locatif et de loyers



impayés. Car ne l'oublions pas, l'effet de levier ne fera jamais monter les arbres jusqu'au ciel.

### Quels sont les atouts de la nue-propriété ?

Cette forme d'investissement qui est apparue il y a une dizaine d'années est encore méconnue, à tort. Basée sur le principe du démembrement, elle consiste à acheter un bien, qualifié «en nue-propriété» et développé par des promoteurs spécialisés, et d'en céder l'usufruit à un tiers, de manière temporaire ou sur le principe du viager. L'investisseur n'achetant que la nue-propriété, il paie généralement environ 60 % de la valeur totale du bien, ce qui rend accessibles des biens non finançables en achat classique. Dans le cas le plus fréquent d'un démembrement temporaire, l'usufruit est cédé à un bailleur, généralement social, qui se charge de payer la taxe foncière, de louer le bien, d'en recueillir les loyers et de le restituer en excellent état au bout de 15 ans. A ce terme, la pleine propriété est reconstituée au bénéfice de l'investisseur. Ainsi, pendant 15 ans, l'investisseur ne perçoit pas de revenus fonciers. Il n'est donc pas soumis à une imposition supplémentaire sur les revenus et, en cas d'achat à crédit, les intérêts sont déductibles. Par ailleurs, la nue-propriété n'entre pas dans l'assiette de l'ISF. Si l'investisseur revend à l'issue des 15 ans, la plus-value est aujourd'hui exonérée totalement, demain partiellement. Mais il peut aussi garder le bien et le louer avec un bail de droit commun et un loyer de marché. L'investissement en nue-propriété dans les produits de notre sélection BPE est donc une solution très attractive pour se constituer un complément de revenus à terme sans passer par l'impôt et même en l'allégeant. ■