



LES CRÉDITS PATRIMONIAUX : UN OUTIL DE FINANCEMENT UTILE

Une fois « l'écueil psychologique » dépassé, le recours au **crédit lombard** ou au **crédit hypothécaire in fine** peut constituer un formidable levier patrimonial dans un contexte de taux bas tout en optimisant votre fiscalité.

Lorsque vous avez besoin de liquidités, il n'est en effet pas toujours opportun de céder vos valeurs mobilières ou immobilières. La mise en place d'une ligne de crédit in fine est souvent la meilleure des solutions pour monétiser des actifs, tout en optimisant fiscalement. Elle s'avère ainsi utile dans de nombreux cas, que vous ayez opté pour le mécanisme de plafonnement de l'ISF, que vos contrats d'assurance-vie ou votre PEA n'aient pas atteint leur maturité fiscale, que vous estimiez que le « market timing » n'est pas idéal pour céder vos valeurs mobilières ou que vous ne souhaitiez tout simplement pas vous dessaisir d'un bien immobilier.

Contrairement au prêt amortissable, le souscripteur du crédit in fine ne réglera à la banque que le montant des intérêts (mensuellement, trimestriellement ou semestriellement) pendant la durée du crédit. Le capital sera remboursé au terme du contrat de prêt, ce qui accroît par ailleurs l'intérêt du montage en termes de liquidités pour l'emprunteur.

On parle de crédit lombard lorsque la banque prêteuse prend en garantie des valeurs mobilières (actions cotées, obligations notées, fonds euro) détenues au travers d'un compte titres, d'un PEA ou d'un contrat d'assurance-vie. Ce crédit nécessite un simple acte de nantissement sous seing privé et une analyse des valeurs mobilières par la banque.

Il s'agira d'un crédit hypothécaire lorsque la garantie de la banque est constituée par une hypothèque sur un bien immobilier (actée par un notaire), libre de prise de garantie. La banque mandatera également un expert immobilier qui évaluera la valeur du bien.

L'établissement financier étudiera au cas par cas la nature du support et le risque associé aux actifs qu'il prendra en garantie du crédit et déterminera le montant du prêt qu'il pourra consentir. En règle générale, pour des valeurs mobilières investies sur les principaux indices boursiers ou des produits immobiliers parisiens idéalement situés, l'établissement prêtera jusqu'à 50% de la valeur des actifs. Le montant du prêt pourra néanmoins être supérieur pour certains actifs de qualité, jugés comme extrêmement liquides. Au-delà de la qualité des sous-jacents pris en garantie, la capacité financière du souscripteur à rembourser les intérêts d'emprunt et le crédit à l'échéance sera également étudiée.

Les établissements bancaires avec lesquels nous avons noué un partenariat proposent des crédits hypothécaires exclusivement à taux fixes sur des durées de 2 à 20 ans et des crédits lombards exclusivement à taux variables pour une durée maximale de 24 mois (éventuellement renouvelable 24 mois). Au regard du travail préparatoire des dossiers de crédits hypothécaires, la banque mettra en place des lignes de crédit d'un montant supérieur à 1 000 000 € (pour des biens immobiliers d'une valeur supérieure à 2 000 000 € en garantie). Pour la mise en place d'un crédit lombard, le montant minimal du prêt accordé par la banque sera de 150 000 € (pour des valeurs mobilières d'une valeur supérieure à 300 000 € en garantie). L'alternative au recours à des crédits in fine demeure le crédit amortissable classique en capital et intérêts (mensuellement, trimestriellement...).

Votre interlocuteur habituel se tient à votre disposition pour vous apporter toutes les informations que vous jugeriez utiles sur ce sujet.

