



Le crédit patrimonial : un outil efficace de financement et de structuration patrimoniale

Le recours aux crédits patrimoniaux de type « lombard », crédit hypothécaire ou à une combinaison des deux peut constituer un outil patrimonial très pertinent.

- Définition du crédit patrimonial -

Contrairement à un prêt « classique » où l'analyse du risque nécessitera une étude complète de la situation de l'emprunteur et de sa capacité de remboursement en fonction de ses revenus et charges, le crédit patrimonial repose sur une prise de garantie patrimoniale. Cette dernière peut prendre différentes formes : nantissement d'un contrat d'assurance-vie ou d'un compte-titres, hypothèque d'un bien immobilier, privilège de prêteur de deniers... en fonction du patrimoine de l'emprunteur.

- **Le crédit lombard** : la banque prêteuse prend en garantie des valeurs mobilières (actions, obligations, fonds euros...) détenues au travers de contrat d'assurance-vie, compte-titres, PEA...

Ce crédit nécessite un acte de nantissement sous seing privé, simple à mettre en place, et une analyse des valeurs mobilières par la banque.

La durée du nantissement est égale à la durée du prêt et les montants garantis tiennent compte de la volatilité et du potentiel de dépréciation des actifs donnés en garantie.

- **Le crédit hypothécaire** : la garantie de la banque est constituée par une sûreté immobilière (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers prise par notaire).

La banque mandatera un expert immobilier afin d'estimer le bien. L'établissement bancaire étudie au cas par cas la nature du support, le risque associé aux actifs qu'il prend en garantie du crédit et détermine le montant du prêt qu'il peut consentir. Chaque établissement financier appliquant ses propres critères.

- Intérêt du crédit patrimonial -

En contrepartie de cette garantie patrimoniale, l'emprunteur va recevoir un capital qu'il pourra investir.

Lorsqu'un investisseur paie avec ses liquidités, l'argent « immobilisé » dans l'opération ne lui rapporte plus rien. A l'inverse, en conservant son épargne, celle-ci continue à créer de la valeur.

Il faut néanmoins qu'il existe un différentiel positif entre le coût du crédit et le taux du rendement servi par l'investissement, qu'il soit mobilier ou immobilier.

Pour rappel, un investissement générant 3,5% net par an sur 20 ans permet de doubler le capital de ce dernier. L'effet levier est conséquent.

Cet investissement permet de rembourser les intérêts d'emprunt et le capital dû à terme si le crédit est remboursable in fine ou à chaque échéance si le crédit est amortissable.

- Illustrations -

Ainsi, les crédits patrimoniaux sont beaucoup plus souples et peuvent permettre de répondre à diverses situations telles que :

- le financement de personnes soit d'un certain âge, soit inassurables, soit ne disposant pas de revenus suffisants pour rembourser les mensualités,
- le paiement de droits de succession,
- l'achat d'une résidence principale sans consommer ses liquidités,
- la mise en place d'un OBO immobilier⁽¹⁾,
- la mise à disposition de liquidités afin d'absorber un problème de trésorerie temporaire,
- des versements sur des contrats d'assurance-vie avant les 70 ans de l'emprunteur en attendant une rentrée d'argent.

Deux exemples pratiqués chez COGEFI :

1. Une combinaison de crédit hypothécaire et lombard permettant de financer une structuration d'un OBO immobilier (vente à soi-même d'un bien immobilier). Prêt de 10 millions d'euros segmenté en un prêt in fine à hauteur de 6 millions d'euros sur 7 ans à un taux fixe de 1,2% (pas d'assurance) et d'un prêt amortissable à hauteur de 4 millions d'euros sur 15 ans à un taux fixe de 1,4% (pas d'assurance).
2. Une combinaison de crédit hypothécaire et lombard permettant de financer l'achat d'une résidence principale par une personne ayant peu de revenus et ne pouvant rembourser l'échéance dans le cadre d'un prêt classique. Prêt amortissable à hauteur de 2 million d'euros sur 20 ans à un taux fixe de 1,4% (pas d'assurance).

En conclusion, le crédit patrimonial est un crédit sur-mesure qui saura s'adapter à chaque situation patrimoniale.

⁽¹⁾ Structuration de la détention et la transmission de patrimoine immobilier locatif