

REF: ed216200612160530031-PROG-00000848 - 16/12/2006

S'endetter pour s'enrichir

A quinze jours de la fin de l'année, les conseillers en gestion de patrimoine voient se bousculer les retardataires de la défiscalisation militante. Pas de panique! L'épargne et les investissements ne se gèrent pas dans la précipitation. Pas question d'attraper n'importe quel produit défiscalisé en croyant faire une bonne affaire. Comme le rappelle Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thésaurus: «Il n'existe pas de solution miracle, et il n'est pas question d'engager toute son épargne pour défiscaliser. Il faut conserver de l'épargne familiale disponible»

Alors que faire? Pour Christine Vassal-Largy, en matière de défiscalisation, la priorité doit aller aujourd'hui vers l'immobilier locatif (qui bénéficie des dispositifs Robien, Borloo, ZRR...) et vers l'endettement. «Les Français n'aiment pas les crédits, mais à coût bas, ce qui est encore le cas actuellement, c'est une bonne affaire, puisque cela permet de défiscaliser les intérêts d'emprunt. S'endetter est, de plus, la seule façon de se créer un patrimoine quand on n'a pas d'argent, ce qui est généralement le cas dans la conjoncture actuelle. Thésaurus est une société plutôt haut de gamme, ce qui n'empêche pas 97% de ses clients de recourir à l'emprunt. Nous raisonnons d'ailleurs davantage en capacité résiduelle d'endettement qu'en capitaux disponibles. Les principales questions à se poser sont de savoir s'il y a de la place pour créer un endettement sans mettre en péril la vie de famille, pour créer un patrimoine et traiter son impôt»

Pas n'importe quel immobilier Quant à savoir si l'immobilier (qui semble plafonner aujourd'hui) est bien le meilleur placement du moment, Christine Vassal-Largy, reste persuadée que oui. Pour elle, il n'y aura pas de krach, mais il faut veiller à effectuer un investissement cohérent avec un rendement cohérent. Et si il y a, ici ou là, un fléchissement temporaire, il faut pouvoir attendre le cycle suivant. «L'immobilier reste, à moyen terme, un marché stable, offrant une bonne rentabilité, agrémenté d'une «carotte fiscale», et bénéficiant de l'attachement des Français pour la pierre. Mais il ne faut investir que dans du locatif défiscalisé, bien situé, de bonne qualité et au juste prix, en le finançant par endettement. Il ne faut pas se laisser griser par des offres dont la rentabilité présentée est trop forte, car cela cache forcément un problème. Il ne faut pas davantage aller vers des offres à bas prix, généralement situées dans des secteurs où il n'existe pas de marché locatif. La location est en effet une donnée fondamentale du financement du bien et de son maintien en défiscalisation. En Robien, par exemple, l'acquéreur dispose d'un délai de douze mois pour louer son logement sinon il sort du dispositif et revient à du locatif classique en perdant tous les avantages inhérents à la procédure d'incitation».

Copyright © 2006 Pressindex & SPQR - **Le Progrès**