



MySweet'Immo

La dette est-elle bonne pour votre santé financière ?

Par SweetRédaction, le 24 juillet 2019



S'endetter peut-être un formidable accélérateur de richesse à condition de le faire à bon escient. L'analyse de Cyrille Chéry, conseiller en gestion de patrimoine à Lyon.

La dette accélérateur de richesse

Depuis déjà plusieurs années et à chaque baisse du taux d'emprunt, les professionnels de l'immobilier le répètent : il faut emprunter. Les conditions financières sont meilleures que jamais : un taux d'emprunt très bas, un montant d'apport réduit...

Certaines personnes, incrédules, dénonceront le conflit d'intérêt d'une telle affirmation.

Pourtant les agents immobiliers ont bien raison : la dette est un incroyable accélérateur de richesse. Elle est d'ailleurs parfaite pour financer votre future retraite. Contrairement à votre livret A qui ne couvre pas l'inflation et qui vous appauvrit un peu plus chaque année.

Les cookies nous permettent de personnaliser le contenu et les annonces, d'offrir des fonctionnalités relatives aux médias sociaux et d'analyser notre trafic. Nous partageons également des informations sur l'utilisation de notre site avec nos partenaires de médias sociaux, de publicité et d'analyse

ACCEPTER LES COOKIES

revenus).

La défiance des français pour la-dette

Je le constate régulièrement lors des rendez-vous patrimoniaux avec mes clients. Une part significative des français est allergique à la dette. Certains ne veulent pas emprunter de l'argent auprès d'une banque qui s'enrichirait sur leur dos.

D'autres ont peur de ne pas dormir sur leurs deux oreilles s'ils devaient le moindre euro à leur banquier... que deviendrait la dette s'ils venaient à disparaître ?

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle les crédits immobiliers sont remboursés avant leur terme. On emprunte aujourd'hui sur 20 à 25 ans sans trop de difficulté. Pourtant, la durée de vie moyenne d'un emprunt est de 12 ans.

Qu'est-ce que font les français en cas d'une grosse rentrée d'argent ? Ils soldent en priorité leur ligne de crédit... Grosse erreur. Cela vous paraît contre-intuitif ?

Je vais vous parler de l'histoire de Patrick.

Patrick a 50 ans et est propriétaire de sa résidence principale sur laquelle court toujours un crédit. Il vient de toucher un héritage de 200 000€. Il s'empresse donc de solder son prêt immobilier. Son banquier tente de l'en empêcher : il lui propose plutôt d'investir cet argent dans un placement ayant un rendement à 5%. Patrick préfère sécuriser son patrimoine et insiste pour rembourser son crédit. D'ailleurs, le taux de son prêt immobilier est également de 5%... d'après lui, ce serait une opération blanche... Encore un méchant banquier qui ne pense qu'à ses propres intérêts ! C'est pourtant tout le contraire.

Premièrement, il conserve son prêt. S'il arrivait malheur à Patrick, sa famille serait mieux protégée car le crédit de sa résidence principale sera totalement payé par son assureur. Il transmettra donc un patrimoine plus conséquent que sa résidence principale à ses héritiers. Deuxièmement, il oublie qu'il rembourse son prêt immobilier tous les mois.

D'un côté, il paie de moins en moins d'intérêts sur son prêt immobilier, de l'autre, il gagnerait de plus en plus d'argent grâce au placement de son banquier. L'opération serait donc loin d'être blanche. Au bout de 20 ans, son prêt lui aura coûté 315 000€ et son placement sera valorisé 530 000€. L'écart est donc de 215 000€. C'est la somme que perdra Patrick en faisant le mauvais choix et en rachetant son prêt.

La dette permet donc de s'enrichir en décuplant la rentabilité du produit financé. Le plus drôle dans tout ça ? C'est que trop de personnes utilisent la dette de la mauvaise manière. Ils rechignent à s'endetter pour de l'immobilier mais contractent des crédits à la consommation ou des leasings pour s'acheter un jouet high-tech ou une voiture plus grosse que celle du voisin. De la même manière, la dette va décupler la rentabilité... d'un bien à la consommation qui se déprécie dans le temps. Cette dette n'aura pas d'autre conséquence que de vous appauvrir plus rapidement que si vous achetiez votre bien comptant.

Pourquoi est-ce le bon moment pour acheter ou renégocier son crédit ?

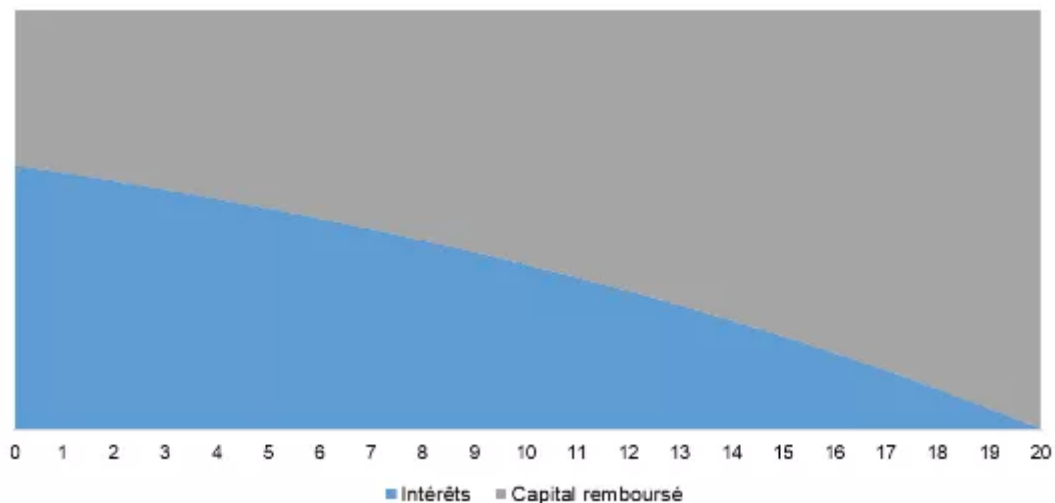
Plus les taux d'emprunt sont bas, moins vous payez pour emprunter. Je ne vous apprends donc rien : la rentabilité de votre investissement locatif sera donc plus élevée. Sur 20 ans, passer d'un emprunt à 1,8% à 1,5% vous permet d'économiser 20% sur les intérêts payés à votre banque.

Les cookies nous permettent de personnaliser le contenu et les annonces, d'offrir des fonctionnalités relatives aux médias sociaux et d'analyser notre trafic. Nous partageons également des informations sur l'utilisation de notre site avec nos partenaires de médias sociaux, de publicité et d'analyse

ACCEPTER LES COOKIES

En effet, le capital restant dû à la banque sera faible.

Regardez l'évolution de la décomposition des intérêts et du capital remboursé en fonction du temps :



La part d'intérêts payés décroît. En cas de rachat, il faut donc calculer le montant d'intérêts restants.

Ces informations sont indiquées dans votre tableau d'amortissement.

Et les comparer avec ceux payés par le nouveau prêt, augmenté de l'éventuelle indemnité de rachat du prêt et des frais du nouvel emprunt.

En effet, en changeant de prêt, cela va induire des frais, ils seront probablement supérieurs aux intérêts d'emprunt économisés si la durée restante du prêt est faible.

© SweetRédaction

VOIR PLUS D'ARTICLES

Les cookies nous permettent de personnaliser le contenu et les annonces, d'offrir des fonctionnalités relatives aux médias sociaux et d'analyser notre trafic. Nous partageons également des informations sur l'utilisation de notre site avec nos partenaires de médias sociaux, de publicité et d'analyse

ACCEPTER LES COOKIES