

Chers Clients, Prospects et amis,



Hé oui, c'est la rentrée ! Voici donc, ma **lettre d'information<sup>1</sup> de Septembre 2008**.

Le format sera désormais plus allégé pour rendre la lecture plus facile. Un sujet de base sera traité par mois sans oublier la rubrique «**WAT'S NEWS**» en fin de page.

De plus, avec mon équipe, nous mettons **à votre disposition un service gratuit** de réponses à toutes vos interrogations en matière de placements financiers, immobiliers, prêts, défiscalisation, transmission, retraite, enfin bref tout ce qui touche à  **votre patrimoine professionnel ou personnel**.

Bonne lecture !

Bien cordialement  
Henri Drogue

*Posez-nous vos questions, nous vous répondrons objectivement*



\* \* \* \*

**Rubrique**  **en fin de page...** ([Cliquez ici](#))

<sup>1</sup> Si vous ne désirez pas recevoir cette information fiscale mensuelle, il vous suffit de cliquer sur ce lien : « [merci de ne plus m'informer mensuellement](#) ».

Cabinet **HDC** - *Henri Drogue Conseil* - *Conseiller indépendant en patrimoine*  
Golf de Baden - 10 Rue du Manéhic - 56870 BADEN - 02 97 57 29 97 - 06 09 89 78 79 [contact@henridrogue.com](mailto:contact@henridrogue.com)

Membre du Groupement Professionnel des Métiers du Patrimoine **GPMP**

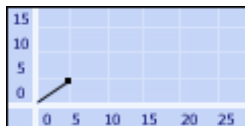
Membre du Réseau **FINALYS**

Présent sur **VIADÉO**

Adhérent **MOBILIS**

**LE SUJET DE SEPTEMBRE :**

**Profitez de votre capacité d'emprunt !**



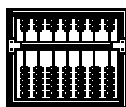
Pour bon nombre d'entre-nous, emprunter c'est s'endetter et s'endetter c'est s'appauvrir...

Ceci était probablement vrai dans les années 80 lorsque l'inflation de notre pays était à 13 ou 14% ([cliquez ici pour connaître l'historique de l'inflation](#)), que le taux d'intérêt d'emprunt était à son paroxysme (14.50% en 1981) et que le livret A était rémunéré à 8.5%.

Bien entendu lorsque l'argent placé rapporte 8 ou 9% et que le taux d'intérêt est aux environs du double, il est préférable d'épargner plutôt que d'emprunter. C'est de ce sacerdoce qu'est née la formule mathématique du propriétaire foncier des années 80 : « *Si j'achète un bien immobilier destiné à la location, je calcule mon emprunt en fonction du loyer perçu, afin que le locataire me paye le remboursement de mon crédit* » et le tour est joué, mon locataire financera mon appartement.

Mais qu'en est-il en 2008 ?

Depuis quelques années déjà, cette tendance s'est inversée. Aujourd'hui, si vous renoncez à votre capacité d'emprunt, vous abandonnez également une grande possibilité d'enrichissement...



Tout d'abord voyons quelle est la différence entre la capacité d'épargne et la capacité d'emprunt.

La capacité d'épargne est la capacité qu'à un ménage à économiser mensuellement après avoir fait face à l'ensemble de ses charges. Le but étant de se constituer une réserve financière.

La capacité d'emprunt est un calcul qu'utilisent les prêteurs pour déterminer la possibilité d'endettement d'un emprunteur. Le but étant d'éviter le surendettement.

Se trouver en état de surendettement est en effet très préjudiciable mais l'effet inverse du sous endettement va vous empêcher de vous enrichir.



Imaginons que vous ayez une capacité d'endettement de 650€ par mois.

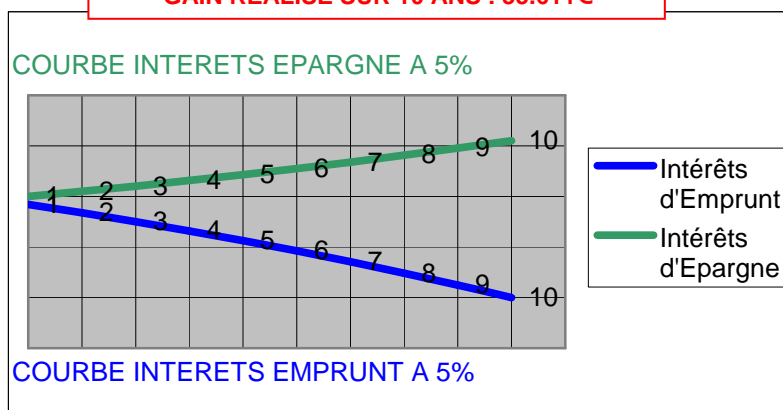
Vous empruntez 100.000€ à un taux de 5% sur 10 ans. Ensuite vous placez cette somme sur un investissement qui rapporte 5% net par an sur 10 ans. Emprunter à 5% pour investir dans un placement qui rapporte 5%. Qu'y a-t-il à gagner ?... rien ? Vous êtes sûr ? Hé bien si... 35.611€ !

Vous allez comprendre. Quand on rembourse un prêt, on amortit du capital, donc on rembourse des intérêts sur une somme qui s'amenuise. Quand on place de l'argent c'est le contraire, le capital fait des « *petits* » qui produisent de plus en plus d'intérêts sur une somme qui augmente. Analysez le tableau ci-dessous :

ANNEES	ANNUITES	AMORTISSEMENT	INTERETS	CAPITAL
2009	12 727,92 €	7 907,50 €	4 820,42 €	92 092,50 €
2010	12 727,92 €	8 312,04 €	4 415,88 €	83 780,46 €
2011	12 727,92 €	8 737,33 €	3 990,59 €	75 043,13 €
2012	12 727,92 €	9 184,35 €	3 543,57 €	65 858,78 €
2013	12 727,92 €	9 654,22 €	3 073,70 €	56 204,56 €
2014	12 727,92 €	10 148,16 €	2 579,76 €	46 056,40 €
2015	12 727,92 €	10 667,36 €	2 060,56 €	35 389,04 €
2016	12 727,92 €	11 213,12 €	1 514,80 €	24 175,92 €
2017	12 727,92 €	11 786,82 €	941,10 €	12 389,10 €
2018	12 727,19 €	12 389,10 €	338,09 €	-0,00 €
TOTAL	127 278,47 €	100 000,00 €	27 278,47 €	
TOTAL INTERETS PAYES			27 278,47 €	

ANNEES	CAPITAL	INTERETS
2009	100 000,00 €	5 000,00 €
2010	105 000,00 €	5 250,00 €
2011	110 250,00 €	5 512,50 €
2012	115 762,50 €	5 788,13 €
2013	121 550,63 €	6 077,53 €
2014	127 628,16 €	6 381,41 €
2015	134 009,56 €	6 700,48 €
2016	140 710,04 €	7 035,50 €
2017	147 745,54 €	7 387,28 €
2018	155 132,82 €	7 756,64 €
TOTAL	162 889,46 €	62 889,46 €
TOTAL INTERETS GAGNES		62 889,46 €

**GAIN REALISE SUR 10 ANS : 35.611€**



Cette démonstration par l'absurde prouve bien qu'en empruntant une somme à un taux fixe puis en la plaçant au même taux, on gagne de l'argent. Donc vous pouvez aisément imaginer ce qui se passera pour un emprunt à 5% investit dans un placement qui en rapporte 6 ou 7 sur 15 ou 20 ans...

**1**

1<sup>er</sup> constat, il est donc indispensable d'utiliser sa capacité d'emprunt. Il faut placer votre capital mais pas votre épargne mensuelle. Cette épargne il faut s'en servir pour emprunter afin d'obtenir un levier. Cet emprunt dans la pierre peut avoir plusieurs formes (résidence principale, locatif classique, Robien, Borloo, Girardin, LMNP, LMP, SCPI, locaux professionnels, Perl...)

**2**

2<sup>ème</sup> constat, j'ai remarqué lors de mes nombreuses études de patrimoine, que mes clients sont soit des fans d'immobiliers soit des fans de produits financiers mais

rarement les deux. Ils aiment soit l'un soit l'autre comme les gens qui n'aiment que les chats ou que les chiens. Il y a un antagonisme entre ces deux manières d'investir. C'est paradoxal car un patrimoine bien équilibré doit comporter de l'un et de l'autre. Comme on peut le constater sur ce tableau, il est donc intéressant d'emprunter à 5% pour obtenir un rendement équivalent. Le but étant tout de même de faire mieux !

Conclusion :



S'endetter en 2008 c'est donc s'enrichir. Ne pas profiter de sa capacité d'endettement sera fort préjudiciable à votre patrimoine. Mais pour calculer correctement cette capacité d'endettement, il faut réaliser une étude de patrimoine précise. En effet chaque cas est particulier et nécessite une étude tenant compte des placements déjà effectués, des charges et surtout des objectifs à atteindre, (capital, revenu complémentaire, complément de retraite, rente défiscalisée, etc...)

Une étude est gratuite et permet à tout un chacun de faire un point précis sur sa situation afin de prendre ses propres décisions en connaissance de cause.

*Posez-moi vos questions*

**Click**

\* \* \* \*

RUBRIQUE

**WHAT'S NEW**



## **1- Le RSA sera financé par une taxation de 1,1 % des revenus du capital**

Nicolas Sarkozy a décidé que le Revenu de solidarité active (RSA) sera financé par une taxation de 1,1 % des revenus du capital, selon l'Elysée.

Le RSA sera généralisé dans les délais souhaités par Martin Hirsch, au 1er juillet 2009. Le Chef de l'Etat a finalement renoncé à redéployer la prime pour l'emploi (PPE).

La taxe concernera l'ensemble des revenus du capital à l'exception de tous les livrets d'épargne et des revenus obligataires et entrera en vigueur le 1er janvier 2009.

Cette taxe sur les revenus du capital devrait permettre de financer l'intégralité du 1,5 milliard de crédits supplémentaires, destiné au RSA qui bénéficiera à 3,7 millions de ménages. Les prélèvements sociaux sur le revenu du capital s'élèveront donc à 12,1 %, contre 11 % actuellement, auxquels s'ajouteront 18 % de prélèvement libératoire ou une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### **1bis - "RSA : l'alourdissement de la fiscalité déplaît aux CGPI"**

Interrogé par Newsmanagers, Patrice Ponmaret, président de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP), se déclare hostile au projet visant à taxer à nouveau le capital pour financer le RSA alors que les investisseurs pâtiennent déjà du repli des marchés financiers.

**Newsmanagers** : le projet d'une nouvelle taxe de 1,1% sur les revenus du capital afin de financer le RSA vous semble-t-il acceptable ?

**Patrice Ponmaret** : D'une manière générale, la profession que je représente ne peut pas se réjouir d'une augmentation de la pression fiscale. Mais il ne s'agit pour l'instant que d'un projet et il est donc urgent d'attendre que la mesure soit intégralement dévoilée pour réagir de façon pertinente. Ce qu'on peut déjà dire, c'est que ce projet ne nous emballe pas, loin s'en faut, car il intervient au moment où les marchés financiers traversent depuis plusieurs mois une crise dont on ne sait pas quand elle va finir.

### **Quelles seront les conséquences de cette nouvelle taxe ?**

- Il faut savoir que le cumul prélèvements sociaux / impôt forfaitaire rend le poids de la fiscalité sur les placements financiers déjà suffisamment lourd. L'augmentation de 11 à 12 % l'alourdirait encore et ce d'autant plus que l'impôt forfaitaire est récemment passé, pour les plus values sur valeurs mobilières, de 16 à 18 %.

On pourrait développer des arguments semblables contre l'augmentation des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine immobilier : marché du logement neuf en repli, rôle essentiel du secteur privé, fiscalité déjà lourde, risque de décourager les épargnants français tentés par ce type d'investissement.

Alors même que le gouvernement a courageusement pris un certain nombre de mesures très importantes en vue de réduire le manque de compétitivité fiscale de la France

(bouclier fiscal, investissements ISF TEPA, suppression des droits de succession, etc...), on peut se demander si ce projet ne va pas brouiller la politique gouvernementale. Voilà pourquoi ce projet ne plaît pas aux professionnels que nous sommes.

### **Que préconisez-vous pour financer le RSA ?**

- Personne ne conteste la légitimité du RSA ni la nécessité de le financer. Il faut croire que le gouvernement manque de marges de manœuvre pour financer cette mesure. Je voudrais simplement faire une remarque et une proposition :

- une remarque, c'est que l'augmentation des prélèvements, sociaux ou fiscaux, ne doit pas être considérée comme irréversible. Nous attendons donc de nos élus qu'ils sachent aussi faire machine arrière et baisser les prélèvements lorsque la conjoncture le permettra.

- une proposition : le gouvernement pourrait envoyer un signe positif aux épargnants français en rendant par exemple plus attractive l'épargne longue.

### **1ter – RSA et ISF : le plafonnement des impôts à 50 % des revenus pourrait devenir "déclaratif".**

Selon Les Echos, le plafonnement des impôts à 50% des revenus pourrait devenir "déclaratif".

D'après le scénario à l'étude au ministère de l'Economie, le contribuable déduirait lui-même, à l'occasion de l'acquittement d'un nouvel impôt (ISF, impôt sur le revenu...) le trop versé de l'année précédente.

Nicolas Sarkozy s'est également dit favorable à ce que le nouveau prélèvement de 1,1 % soit inclus dans l'assiette des impôts ouvrant droit au plafonnement, neutralisant ainsi l'imposition pour les bénéficiaires du bouclier fiscal, assure le quotidien économique.

De son côté, Martin Hirsh, haut commissaire aux solidarités actives, interrogé sur RTL le vendredi 29 août au matin, a estimé que la prise en compte des 1,1 % de taxe RSA dans le bouclier fiscal doit faire l'objet d'un débat parlementaire.

En clair, on est juste au début de ce projet et les principaux acteurs ne sont (une fois de lus) pas tous d'accord entre eux. Il est donc urgent d'attendre... la fin des débats.



## **2- Un promoteur assigné par un contribuable ayant fait l'objet d'un redressement fiscal vient d'être condamné par le TGI de Paris. Détails...**

Ainsi, le 2 juillet, le Tribunal de Grande Instance de Paris a jugé que, s'agissant des promesses de défiscalisation qu'il avait faites à son client, le promoteur de plusieurs investissements Girardin dans les départements d'outre-mer était lié par une obligation de résultat.

Dans la plaquette commerciale qu'il avait remise à son client, celui-ci s'était en effet engagé à assurer l'éligibilité à la loi Girardin de plusieurs projets non soumis à agrément fiscal.

De plus, il affirmait que l'investissement proposé était bien éligible au titre de ladite loi "sans contestation possible de l'administration fiscale.

Mais l'administration a remis en cause la déductibilité promise au contribuable plaignant.

Celle-ci avait jugé en effet que les investissements réalisés n'entraient pas dans le champ d'application de la loi et que la nature de certains d'entre eux était contestable.

Le contribuable lésé a donc assigné le promoteur pour obtenir réparation du préjudice subi. Celui-ci avait dû en effet payer les redressements opérés par l'administration ainsi que les impositions que celle-ci lui avait réclamées.

Le TGI a jugé que la responsabilité du promoteur était engagée à deux titres. Tout d'abord, il a estimé que l'engagement pris par le promoteur avait valeur d'obligation de résultat. Ensuite, même si la réglementation fiscale était sujette à interprétation, le TGI a considéré que le promoteur ne pouvait s'exonérer de sa responsabilité et devait s'assurer que le résultat promis avait été atteint.

Conclusion : Les promoteurs et distributeurs malhonnêtes de produits dits défiscalisant savent désormais qu'ils peuvent être condamnés. Espérons que cette condamnation incitera les promoteurs peu scrupuleux à respecter la loi... et leurs clients !



### **3- Baisse de l'immobilier... pas dans le neuf !**

D'après la FNAIM, de 2000 à 2007 les prix de l'immobilier en France ont augmenté de 102.7% ce qui représente une hausse moyenne de 14.67% annuel. Depuis 2007 la baisse s'est enclenchée mais il y a encore du gras... et n'oublions pas qu'on parle ici des produits anciens, qu'en est il du neuf ?

Dans le neuf seule la baisse de la marge des constructeurs peut jouer sur une limitation de la hausse voire une stagnation des tarifs. En effet le prix des matériaux et des matières premières ne cesse de croître, le prix des terrains n'est pas à la baisse, les salaires non plus quand aux charges elles ont plutôt tendance grimper.

Dans ce contexte on ne voit pas comment le prix du neuf pourrait diminuer.

Le danger est plutôt que les constructeurs vont (peut être) faire un effort pour faire baisser leur stock actuel mais vont surtout diminuer les mises en chantier, ce qui va tendre l'élastique et créer une rupture de produits récents dans les prochaines années. La preuve, à fin juillet, les mises en chantiers reculent de 6,6 % sur un an et de 11,8 % sur trois mois.



### **4- Renforcement de la protection des personnes âgées à l'égard du démarchage**

La proposition vise à étendre le délai de rétractation jusqu'à 30 jours pour les personnes âgées de plus de 70 ans

La loi n° 72-1137 du 22 décembre 1972, en introduisant un délit d'abus de faiblesse dans notre droit national, a constitué une étape importante en matière de protection du consommateur contre le démarchage à domicile et la vente forcée.

Ces dispositions firent l'objet de modifications ultérieures sous l'influence du droit communautaire et notamment de la directive n° 25-577/CEE du 20 décembre 1985.

Le principal mécanisme de protection issu de cette directive et du Code de la consommation consiste en un droit de repentir au bénéfice des consommateurs. Ce droit de repentir, énoncé par l'article L. 121-25 du code de la consommation est un droit discrétionnaire qui s'applique à l'ensemble des consommateurs ; leur offrant une possibilité de rétractation unilatérale d'une durée de 7 jours sans exigence de motivation.

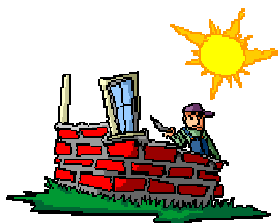
Cependant, si d'une manière générale le droit de repentir sous 7 jours constitue un bon rempart contre les abus préjudiciables aux consommateurs, il apparaît que ce délai s'avère insuffisant pour certains de nos concitoyens et, en particulier, les personnes âgées.

En effet, ces dernières se trouvent souvent en situation de faiblesse lors d'un démarchage à leur domicile et sont difficilement protégées par les dispositions du code de la consommation dans la mesure où les tribunaux font une interprétation restrictive de la loi pénale en estimant que l'état de faiblesse ne peut résulter du seul âge de la victime.

Aussi, il semble souhaitable d'allonger le délai de rétractation à partir d'un certain âge afin de faire en sorte que les personnes concernées aient le temps d'une part d'évoquer le sujet avec leurs proches et d'autre part, d'envoyer le courrier recommandé avec accusé réception mentionnant leur volonté de rétractation.

Le premier alinéa de l'article L. 121-25 du code de la consommation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce délai est porté à trente jours pour les clients âgés de plus de soixante-dix ans à la date de souscription de la commande ou de l'engagement d'achat. »



## **5- Permis de construire : inégalité des régions Françaises.**

On construit peu dans l'Est de la France, et beaucoup plus sur la façade Atlantique. Sur les 226 365 permis de construire accordés en France en 2006, les Pays de la Loire et la Bretagne en représentent 20%.

Parmi les 14 régions qui ont délivré moins de 10 000 permis de construire cette année là, signalons le Nord-Pas-de-Calais et l'Alsace.

Les trois premières régions : Rhône-Alpes, Pays de la Loire, Bretagne

Les trois dernières régions : Champagne-Ardenne, Limousin, Corse

Moyenne des régions : 10 289 permis de construire accordés

Source: le journal du net



## **6- Livret A : la rémunération atteint 4%...et sera bientôt disponible dans votre agence bancaire**

Depuis le 1er août, le taux de rémunération du Livret A atteint 4% net d'impôt, son plus haut niveau depuis 1996. Le taux du Livret A était fixé à 3,5% depuis le 1er février dernier. Mais de la remontée de l'inflation et des taux d'intérêt à court terme ont conduit la ministre de l'Economie à annoncer sa hausse à 4%. Il est toujours plafonné à 15.300€ par livret et reste un des placements les plus rentables pour vos disponibilités.

Cependant, puisque les fonds du Livret A servent à financer la construction de logements sociaux, la hausse de son taux de rémunération renchérit le coût du crédit pour les organismes HLM. Pour atténuer cet effet pervers, Bercy a annoncé une baisse des taux des prêts au logement social. Elle permettra aux organismes de logement social de bénéficier chaque année d'un gain de l'ordre de 250 millions d'euros.

Par ailleurs, l'adoption de la Loi de modernisation de l'économie le 23 juillet permet à toutes les banques de distribuer le Livret A à compter du 1er janvier 2009. "Ce sont ainsi 40.000 agences bancaires qui pourront distribuer le livret A, c'est-à-dire près de deux fois plus qu'aujourd'hui", souligne le ministère de l'Economie. "L'accès au livret A sera ainsi facilité pour les épargnants, ce qui confortera l'attractivité de ce produit d'épargne défiscalisé." Pour rappel, à ce jour seul la Caisse d'Épargne, la Poste et le Crédit Mutuel avec son livret B (à ne pas confondre avec le livret bleu) distribuaient cette épargne sans fiscalité.

La réforme du Livret A a permis de rogner dans les commissions versées aux banques pour la collecte des fonds du produit d'épargne. Leurs commissions devraient reculer progressivement de 1,12% à 0,6% des encours.



## 7- Epargne logement calculez le rendement net d'impôt de votre PEL.

Plan pouvant être alimenté 10 ans et plafonné à 61 200 €. Voir le tableau ci-dessous pour le rendement. Sur 14,7 millions de PEL, 2 millions ont été ouverts il y a + de 12 ans et sont soumis, depuis la loi des finances de 2006, à l'impôt sur le revenu et au prélèvement libératoire.

<b>Taux de rémunération du PEL</b>				
<b>Date d'ouverture du plan</b>	<b>Prime d'état</b>		<b>Après prélèvement</b>	
	<b>Avec</b>	<b>Sans</b>	<b>de 11 %</b>	<b>de 27 %</b>
16-5-1986/6-2-1994	6	4,62	4,11	3,37 NET
7-2-1994/22-1-1997	5,25	3,84	3,42	2,80 NET
23-1-1997/8-6-1998	4,25	3,10	2,76	2,26 NET
9-6-1998/25-7-1999	4	2,9	2,58	2,12 NET
26-7-1999/30-6-2000	3,6	2,61		
1-7-2000/31-7-2003	4,5	3,27		
Depuis 1-8-2000	3,5	2,5		

Un placement rémunéré entre 2.12 et 3.37% dans le meilleur des cas est-il encore judicieux quand on a une inflation qui oscille entre 3 et 4% ?... Allez vous réellement utiliser votre PEL pour emprunter ? Considérez-vous comme un placement de vos liquidités ? Avez-vous comparé sa rentabilité par rapport à d'autres produits sécuritaires ? POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS !



## 8- Etude comparative performances immobilier/actions

**L'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière**, association indépendante d'analyse et d'information sur les marchés et les investissements immobiliers, a publié

en juin 2007, comme chaque année une étude comparative des différents supports de placement.

Dans cette période trouble parfois inquiétante (corrections des marchés boursiers, crise de confiance sur les marchés du *subprime* américain, la hausse du prix du pétrole, la hausse du taux du crédit), l'investisseur se pose inévitablement la question de la pertinence de ses allocations d'actif.

Mais depuis 30 ans le monde a eu son lot de catastrophes, ces études statistiques permettent sur le long terme de se faire une idée de l'évolution des placements, même si cela ne préjuge en rien de l'avenir. Les résultats sont dans tous les cas intéressants.

- Sur 10 ans entre 1996-2006 :

Les actions (250 sociétés cotées) sont en tête avec une moyenne annuelle de 12,60%. L'immobilier de bureaux et le logement à Paris sont respectivement sur la période à 12 et 11%.

Souvenons nous c'est l'après crise immobilière du début des années 1990 et la mise en place de la loi Périssol.

En province selon nos propres statistiques, les chiffres sont meilleurs. A Toulouse les performances annualisées ont été de l'ordre de 15%.

- Sur 20 ans entre 1986-2006 :

La performance des actions 10% égale celle de l'immobilier logement alors que l'immobilier de bureau est à 6%

- Sur 30 ans entre 1976-2006 :

La performance des actions est de 17,93% devant l'immobilier de bureau 13,24%. La performance des logements n'est pas connue.

### **En conclusion :**

Le long terme arrive à marier le risque et le gain. La durée des placements lisse les performances malgré tous les événements pouvant survenir. C'est rassurant Mais avant il faut assumer le risque des événements immédiats. Les dates d'entrées et de sorties et la sélection rigoureuse de la qualité de l'investissement peuvent sur performer ces moyennes.

*Posez-moi vos questions*

**Click**



## **HUMOUR :**

Quelques définitions... a vous de choisir celle qui vous convient le mieux, ou de m'envoyer la vôtre !

### ECONOMISTE :

- Expert en sciences économiques. Il peut s'agir d'un chercheur en économie, ou bien d'une personne qui écrit, développe et utilise des théories économiques pour les appliquer au domaine de l'économie politique.
- Expert qui saura demain pourquoi ce qu'il a prédit hier n'est pas arrivé aujourd'hui.

### BANQUIER :

- Celui, celle qui fait le commerce de banque.
- Il te prête un parapluie par beau temps et te le reprend lorsqu'il commence à pleuvoir (Mark Twain).
- Personne qui serait d'accord pour vous consentir un prêt à la condition que vous lui apportiez la preuve que vous n'en avez pas besoin.

### CONSEIL :

- Avis que l'on donne à quelqu'un sur ce qu'il doit faire ou ne pas faire.
- Une des rares choses qu'il est plus facile à donner qu'à recevoir.

### CONSULTANT :

- Un consultant est un prestataire de services en conseil.
- Celui qui retire la montre de ton poignet, te donne l'heure et te fait payer le service.

### INFLATION :

- On appelle inflation une « hausse généralisée et durable du niveau général des prix ». Elle est généralement mesurée par l'Indice des prix à la consommation (IPC).

- Devoir vivre en payant les prix de l'an prochain avec les revenus de l'an passé.

### INTELLECTUEL :

- Qui appartient à l'intellect, qui est dans l'entendement; Chez qui prédomine l'usage de l'intelligence, par opposition à manuel; Personne chez qui prédomine l'usage de l'intelligence
- Homme qui utilise plus de mots que nécessaire pour raconter plus qu'il ne sait. (Eisenhower)

### PARLEMENT :

- Le parlement est un organe collégial qui peut avoir plusieurs fonctions : une fonction de conseiller pour le premier ministre, une fonction de législateur, et enfin une fonction de représentant de la nation à l'étranger. Dans son sens le plus courant actuellement, le parlement est l'assemblée élue qui assure la représentation du peuple, dans les États démocratiques.
- Mot étrange formé de deux verbes: "parler" et "mentir".



## QUESTION LECTEUR

« ... quel prêt dois je contracter à l'heure actuelle pour un emprunt immobilier en locatif sur une durée d'environ 10 à 12 ans ?... »

**C'est en effet une question d'actualité.** Il faut déjà choisir son type de prêt en fonction du but à atteindre, de sa capacité d'emprunt (donc de son aptitude à rembourser) et de son apport.

Il existe deux sortes de prêt pour ce type d'investissement : Le prêt amortissable et le prêt in fine.

**1- Le prêt amortissable à taux fixe** (le plus utilisé et le plus conseillé par les banques) va vous permettre d'amortir le capital emprunté tout en remboursant les intérêts. Le montant mensuel du remboursement est toujours le même, ce sont les mensualité des intérêts qui diminuent et les mensualités de l'amortissement qui augmentent au fil des années.

**2- Le prêt in fine est lui aussi à taux fixe** mais vous n'amortissez pas de capital et ne payez que les intérêts d'emprunt. Le capital sera remboursé au banquier lors de la

dernière échéance. Ce principe est viable lorsque vous possédez au moins 30 à 40% de la somme empruntée. En effet il serait dangereux de ne pas prévoir la sortie de ce prêt. L'avantage est qu'en nantissant votre prêt par un placement de la somme qui aurait servie d'apport lors d'un prêt amortissable, vous faites fructifier l'argent nécessaire au remboursement du capital emprunté.

Donc si vous n'avez pas d'apport, prêt amortissable à taux fixe. Mais si vous possédez un apport, les données sont changées...

**Imaginons un exemple** pour un emprunt de 100.000€ sur 12 ans avec un apport de 40.000€. Le taux d'emprunt variera entre 4.95, 5.05 et 5.30% en fonction du type de prêt.

- Dans le cas du prêt amortissable sans utiliser votre apport vous aurez un remboursement sur 144 mois de 927€40 pour un taux de 5.05%. Au bout des 12 ans on prend l'hypothèse que vous revendez votre bien 136.000€ en euro courant (inflation à 2.5%, sans plus value). En contre partie vous avez placé vos 40.000€ sur un nantissement à 4% et vous obtenez la somme de 64.000€ sur 12 ans.  $136.000 + 64.000 = \mathbf{200.000€}$ .

- Pour un prêt amortissable avec apport vous n'empruntez que 60.000€ grâce à votre contribution de 40.000€. Vous aurez un remboursement sur 144 mois de 553€43 à 4.95% et vous obtenez seulement **136.000€** après avoir revendu votre bien aux mêmes conditions vues plus haut.

- Dans le cas du prêt in fine vous aurez un remboursement sur 143 mois de 441€67 et une 144<sup>ème</sup> échéance de 100.441€67 avec un taux de 5.30%. En contre partie vous placez vos 40.000€ sur un nantissement à 4% et vous obtenez la somme de 160.103€ sur 12 ans.

Si vous revendez votre bien 136.000€ en euro courant 12 ans plus tard (inflation à 2.5%, sans plus value), vous empochez 136.000€ + 160.000€ soit 296.000€ ; vous remboursez la banque et empochez la différence : **195.558€**.

- Mais il vous reste une 4<sup>ème</sup> solution avec le prêt in fine, vous placez vos 40.000€ sur un nantissement à 4% mais vous versez en + 485€ par mois (la différence mensuelle de

remboursement entre le prêt amortissable et le prêt in fine) et vous obtenez la somme de **249.156€** sur 12 ans.

Si vous revendez votre bien 136.000€ en euro courant 12 ans plus tard (inflation à 2.5%, sans plus value), vous empochez 136.000€ + 249.000€ soit 385.000€ ; vous remboursez la banque et empochez la différence : **284.558€**.

Dans ce cas précis, c'est le prêt in fine 2<sup>ème</sup> formule qui sort largement vainqueur avec une **différence de plus de 148.000€ entre le 1<sup>er</sup> montage et le dernier...** Vous constatez ici tout l'intérêt de bien choisir son montage financier... à condition d'en avoir les moyens bien entendu ! Mais vous remarquez également que l'apport est une erreur dans ce montage financier. Relisez mon article en haut de page **Profitez de votre capacité d'emprunt !**

Il faut toujours réaliser son prêt en fonction de sa capacité d'emprunt et de ses objectifs :

- Sauf pour une résidence principale (et encore...) on ne fait jamais d'apport dans un investissement immobilier
- Si votre capacité d'emprunt est suffisante contractez un prêt amortissable et placez votre apport
- Avec une capacité d'emprunt plus faible contractez un prêt in fine nanti par une assurance vie sur laquelle vous placez votre apport
- Une bonne capacité d'emprunt doublée d'une forte possibilité d'épargne ? contractez un prêt in fine nanti par une assurance vie sur laquelle vous placez votre apport + le différentiel mensuel existant entre le prêt amortissable et le prêt in fine.

**Chaque cas est un cas particulier.** Ne vous pressez pas, faites des comparaisons, utilisez les bons paramètres et **entourez vous des conseils de spécialistes.**

N'oubliez pas dans tous les cas de contrôler l'ensemble de l'offre et de la comparer avec plusieurs banques. Il n'y a pas que le taux d'intérêt à surveiller mais aussi le montant de l'assurance, les frais de dossier et si possible l'absence d'IRA (indemnité de remboursement anticipé).

Mais avant tout, négocier avec une banque est un métier. Vous aurez donc tout intérêt à passer par un courtier spécialisé ou par votre conseiller en patrimoine qui obtiendront très certainement de meilleures conditions.

## INFOS UTILES :



Cliquez sur les liens ci-dessous pour obtenir les informations en ligne

[TAUX EURIBOR 1 SEMAINE A 1 AN](#)

[NOUVEL INDICE DE REFERENCE DES LOYER](#)

[LE SMIC SUR LES 28 DERNIERES ANNEES](#)

[VOTRE POUVOIR D'ACHAT DEPUIS 1907](#)

[INDICES MONETAIRES ET TAUX BANCAIRES](#)

[TAUX D'USURE BANQUE DE FRANCE](#)

### Prêts immobiliers

Taux effectifs moyens pratiqués (toutes durées)*	
Taux fixes au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2008	5,48 %
Taux variables au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2008	5,39 %

\* \* \* \* \*

Vous avez probablement des **interrogations ou des incertitudes concernant votre épargne, vos placements ou votre fiscalité.**

[Mais à qui s'adresser gratuitement et de façon confidentielle ?](#)

**COMPETENCES, CONFIANCE et CONFIDENCES** sont les trois **C** de mon métier de Conseiller indépendant.

Pour obtenir gratuitement des réponses sur d'autres sujets qui vous préoccupent... [cliquez ici pour formuler votre demande](#)

Prochaine lettre d'information début Octobre  
A bientôt !