



Le Mag de Mag n°6

Utiliser le crédit comme levier de croissance de votre patrimoine

Les Français ont toujours été fidèles concernant les produits d'épargne liquide ou de placement, malgré une valorisation faible voire inexistante des taux affectés à ces produits.

Les Français ont toujours épargné pour préparer leur retraite, accéder à la propriété ou se constituer un matelas de sécurité...

Une question se pose aujourd'hui : faut-il tout utiliser ou une partie de son épargne pour investir dans la pierre, notamment avec des taux d'emprunt faibles ?

Qu'est-ce que l'effet de levier du crédit ?

- C'est le différentiel entre le coût réel du crédit immobilier et le rendement réel de l'épargne.

- Si l'emprunt est fait à un taux fixe inférieur (voire identique ou légèrement supérieur !) à celui de l'épargne (rendement net), alors il aura un effet positif sur l'enrichissement de l'emprunteur. En effet, un placement financier rapporte des intérêts chaque année qui eux-mêmes génèrent des « petits » les années suivantes alors qu'un taux fixe de crédit s'applique sur le Capital Restant Dû (le fameux « CRD ») faisant baisser mathématiquement le coût des intérêts de mois en mois.

Comment positionner le curseur de l'apport financier sur une opération immobilière ?

Des éléments fondamentaux sont à étudier :

- Le taux du crédit immobilier voire ceux des assurances (en fonction de votre appréciation de cette partie que sont les assurances : est-ce un simple surcoût dans votre approche ou bien une véritable « prévoyance » ou encore un mix des deux ?).

- Le rendement de l'épargne correspond au montant total que rapportent les sommes placées sur un produit d'épargne. Le rendement sera plus ou moins important en fonction du support choisi et de l'évolution de la fiscalité.

En conclusion, compte tenu du contexte actuel des taux (se référer aux newsletters mensuelles de GA COURTAGE), compte tenu du contexte de la fiscalité de l'épargne et le fait que les banques doivent marger davantage pour perdurer, il semble probable que les taux remonteront tôt ou tard (généralement si les taux d'emprunt remontent, les taux d'épargne aussi).

L'effet de levier pour un achat immobilier est quoi qu'il arrive un moyen de s'enrichir et de se constituer un patrimoine immobilier et financier et la question de l'apport doit véritablement se poser au début de votre projet dans son contexte !

N'hésitez surtout pas à nous contacter avant d'entamer vos démarches