



TECHNIQUES DU CRÉDIT



MÉTHODE EXCLUSIVE
Philippe Hodiquet

LE CRÉDIT...

J'ENTENDS TOUT ET SURTOUT LE CONTRAIRE !

Voici un **vrai cours sur le crédit**. Prenez la peine de bien vous informer, c'est l'étape cruciale d'un investissement.

Peu de gens savent vraiment toutes les formes principales de crédits et ce que cela implique.

Vous allez comprendre : les différentes formes de crédit, les taux, les assurances etc. des types de crédits les plus utilisés et importants. Vous saurez même comment gagner de l'argent avec le crédit.

La première notion importante qui est oubliée systématiquement, c'est le fait qu'un crédit est un **CONTRAT** passé avec une banque.

NE JAMAIS LIRE LES CLAUSES ECRITES EN PETIT PEUT ETRE CATASTROPHIQUE !

Je sais que certains pensent que j'enfonce une porte ouverte et pourtant...

Nous allons donc voir les crédits les plus usités. Attention certains crédits, même s'ils sont attractifs ne sont pas faits pour vous. Il est primordial qu'il soit adapté à votre besoin.

Ne perdez jamais de vue que le principe du crédit est bien de se faire prêter de l'argent pour acheter un bien (voiture, moto, maison, vacances, frigo, télé, etc.).

Il est donc normal que le prêteur (la banque) s'entoure de précautions. Même si celles-ci exagèrent, c'est leurs droits les plus stricts. C'est la banque qui vous remplace et vous permet d'obtenir le bien souhaité.

Il faut bien accepter leur volonté car sans la banque nous ne pourrions pas profiter du système.

Il existe deux types de banques :

- ✓ Les organismes financiers. (exemple le Crédit Foncier)
- ✓ Les banques de dépôts. (exemple la Société Générale)

Une première différence notable est qu'un organisme financier ne vous demandera jamais de quitter votre banque pour transférer votre compte dans leur établissement. Elles se serviront de votre banque pour les prélèvements et autres opérations.

Les banques de dépôts, (les banques classiques) elles, veulent toujours que vous changiez de « marque » à leur profit. Le crédit n'étant pas leur principal métier, elles espèrent, en vous prêtant, récupérer tous vos mouvements financiers. Ce qui compte pour elles ce sont les parts de marché.

Un crédit c'est donc une entreprise qui vous prête de l'argent.

En échange du prêt octroyé, la banque prend des intérêts. **C'est sa paye.**

Vous remboursez les intérêts en premier.

Les taux (nous reviendrons plus loin sur cette notion) doivent toujours être appliqués sur le capital restant dû.

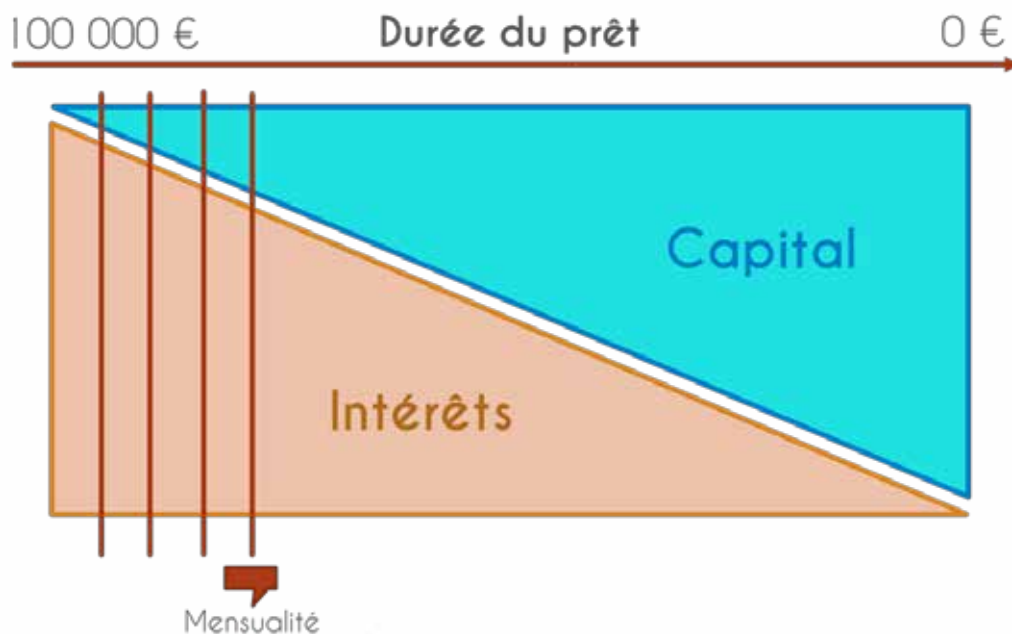
Attention aux banques qui veulent l'appliquer sur le montant emprunté.

Au cas où l'emprunteur ne rembourserait pas son emprunt, la banque prend une garantie sur le bien acheté.

Son intérêt, est que si cela arrive, elle puisse récupérer le plus possible voir même de gagner un bénéfice sur vous.

TECHNIQUES DU CRÉDIT

Vous allez comprendre avec le schéma suivant:



Il est évident que les premières années ne servent qu'à payer la banque.

A la moitié de l'emprunt, vous avez remboursé $\frac{2}{3}$ des intérêts, et $\frac{1}{3}$ du capital.

Quelque soit la durée de l'emprunt.

Si vous êtes défaillant, la banque récupère la valeur intégrale du bien.

LES DIFFÉRENTS TAUX DE CRÉDITS CLASSIQUES.

La banque emprunte l'argent qu'elle vous prête ! Il est bon de tenter de connaître sa marge.

- ✓ Il est souvent plus intéressant de négocier la marge de la banque plutôt que le taux du crédit.
- ✓ La marge de la banque c'est la différence entre le taux de votre crédit et celui de la banque qui emprunte, elle aussi, l'argent qu'elle vous prête.
- ✓ Les banques ne possèdent pas de fonds propres pour prêter.

Les fonds propres servent à négocier leurs emprunts.

Cela s'appelle le ratio Cook.

TAUX FIXE

Le taux d'intérêt fixe, notamment dans le domaine du financement de l'immobilier, est très largement utilisé en France.

Le taux fixe présente pour avantage de ne subir aucune variation pendant toute la durée du crédit quelle que soit l'évolution future des taux d'intérêts sur les marchés des taux.

Le taux d'intérêt fixe permet de connaître dès le début de l'emprunt l'intégralité des mensualités de remboursement. Il va donc protéger l'emprunteur contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt.

En contrepartie, le taux fixe ne donne pas à l'emprunteur la possibilité de bénéficier d'une baisse éventuelle des taux et donc d'une possible baisse de ses mensualités de remboursement.

Ce qui se passe actuellement.

TAUX VARIABLE

Le taux variable est un taux de crédit qui évolue en fonction des fluctuations des taux de marché à court terme ou à long terme dans lesquels la banque emprunte à son tour.

Un emprunt à taux variable est donc, régulièrement, révisé à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution des taux de marché.

Le taux variable a souvent pour avantage d'être au début de l'emprunt, souvent moins élevé que le taux fixe. Il va permettre au client d'obtenir des mensualités initiales moins élevées qu'avec un taux fixe.

Néanmoins, ce taux variable fluctuera par la suite en fonction du taux de référence qui s'applique à son crédit.

Il peut donc ultérieurement diminuer ou tout aussi bien augmenter.

Et donc la mensualité aussi.

*Les banques proposent également des taux variables plafonnés dit « **capés** » qui viennent limiter les remontées du taux d'intérêt.*

La « cape » peut-être sur **le temps** ou sur **le taux**. Voir un équilibre sur les deux.

Ce type de technique permet aux emprunteurs d'être mieux protégés contre les hausses des taux à court terme ou des taux à long terme.

TAUX RÉVISABLE

Un taux révisable a pour conséquence de modifier, à certaines dates fixées à l'avance dans son contrat, le taux de crédit de l'emprunteur.

Un taux révisable est un compromis entre le taux variable et le taux fixe.

Prenons l'exemple d'un client qui contracte un crédit pour une durée de 25 ans : son taux est fixe pour des périodes de 3 ans. A chaque échéance de 3 ans, son taux sera modifié en fonction de l'évolution des marchés.

Certaines banques proposent un taux fixe pendant 7 ans, ensuite il devient révisable.

Sur une opération immobilière, cela peut être intéressant. Les 7 premières années vous avez un taux très bas. Si vous revendez avant ...

Le contrat de prêt à taux révisable peut aussi contenir des clauses limitant la variation de taux à l'occasion de chaque révision (par exemple, pas plus de 2 % d'augmentation à chaque révision).

Quelque soit le taux utilisé, la banque y ajoutera une marge plus ou moins grande en fonction de la qualité du dossier de l'emprunteur.

En effet la banque ne possède pas d'argent. Elle emprunte au quotidien sur les marchés.

Et comme pour vous, sa solvabilité détermine sa capacité d'emprunt.

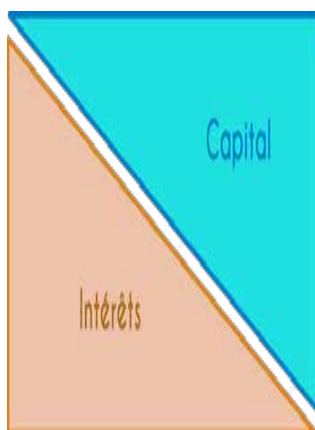
LA DURÉE D'UN PRÊT

Beaucoup de personnes disent : holà, c'est trop long comme prêt !

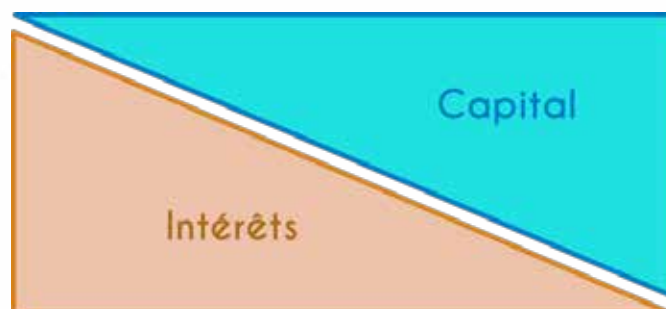
En réalité la durée d'un emprunt dépend de beaucoup de facteurs. Mais pas de ce que vous pensez.

Exemple :

Imaginons un prêt de 100 000€ pour acquérir un logement :



Sur 15 ans à 2%
Mensualité de 634 €



Sur 25 ans à 2% - Mensualité de 454 €

**Il est certain que je paye
beaucoup plus d'intérêts mais :**

Votre but étant d'acquérir un bien, dans cet exemple :

**si vous êtes solvable pour 643€
vous l'êtes pour 454€**

Donc, uniquement dans le cas de prêt immobilier locatif et non pas de résidence principale, tous les intérêts du crédit sont déductibles des loyers perçus. Autant garder la liquidité pour soi et se servir du système bancaire.

Si c'est un prêt à la consommation (voiture, ordinateur, télévision ou autre), les intérêts ne sont pas récupérables.

En cas d'inflation votre pouvoir d'achat diminue. Si vous remboursez la même somme à la banque, c'est la banque qui se trouve avec un pouvoir d'achat moindre.

Si vous êtes fourmi plus que cigale, et que vous placez cette différence pour qu'elle vous rapporte, cela diminuerait d'autant le coût total.

Autre point non négligeable : un crédit est toujours assuré. En cas de disparition de l'emprunteur, le crédit est payé par l'assureur. Pour tout ou partie. C'est donc l'assureur qui paiera le solde de votre bien et non pas la vente du bien.

Avec un crédit long c'est encore plus flagrant.

Plus que jamais, vu les taux très bas, il est intéressant de prendre un taux fixe.

✓ Cela ne va pas à l'opposé de ce que je viens d'expliquer. Les taux montent et descendent. Nous sommes actuellement très bas.

✓ Les taux ne peuvent que remonter.

Quand ? Personne ne le sait.

Mais quand on est proche de taux à 0% il est évident qu'ils ne peuvent que remonter. J'imagine mal une banque vous prêter de l'argent et vous donner un gros billet pour avoir emprunté chez elle !

- ✓ L'assurance décès-maladie est obligatoire en France. C'est une protection pour les ayants droits.

Les banques proposent toujours leur assurance. Elles touchent des commissions sur cette assurance.

Si votre dossier est fragile prenez la et changez un an après. Si votre dossier est bon, commencez par souscrire votre assurance avec la banque et ensuite allez voir d'autres assureurs pour comparer (sans signer).

Attention, il est impératif que les clauses d'assurance soient au minimum identiques voire, supérieures aux conditions de votre banque.

En pratiquant ainsi vous ne mettez pas la « puce à l'oreille » de votre banquier. Il ne peut pas refuser. S'il refuse prenez la sienne et changez un an après.

LES INTÉRÊTS INTERCALAIRES (POUR LES CREDITS IMMOBILIERS)

Votre crédit est accepté par la banque.

Vous avez tous les documents. La signature chez le notaire va permettre de vous rendre **propriétaire du bien**.

Pour avoir tous les avantages fiscaux et financiers, la loi est limpide.

Vous devez acheter un bien NEUF.

Lors de votre acquisition, il est très difficile voir impossible de faire coïncider la livraison du bien avec la signature de l'acte authentique et le départ du crédit, sans oublier l'entrée du locataire dans les lieux.

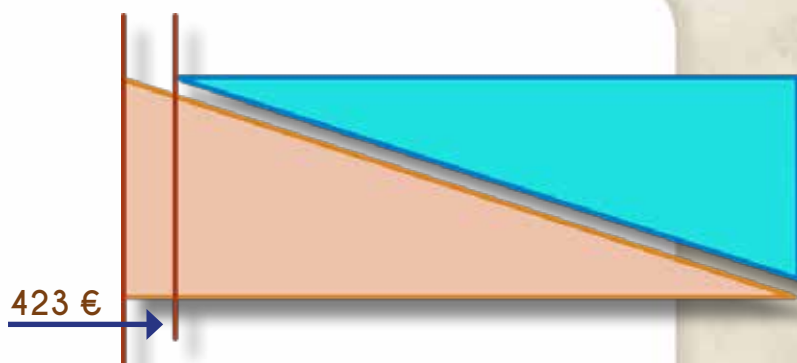
Si le bien est livré un an plus tard, vous devez payer votre crédit sans avoir les loyers en face.

La banque, une fois signé l'acte authentique, considère que vous êtes propriétaire. Donc vous devez rembourser votre emprunt. Peu importe que le bien soit livré ou pas, en cours de livraison ou pas, etc. Vous êtes propriétaire à la signature notariale, point. Pour pouvoir jongler entre les diverses dates sans soucis, il existe des méthodes simples que je vais mettre en schémas pour bien comprendre.

TECHNIQUES DU CRÉDIT

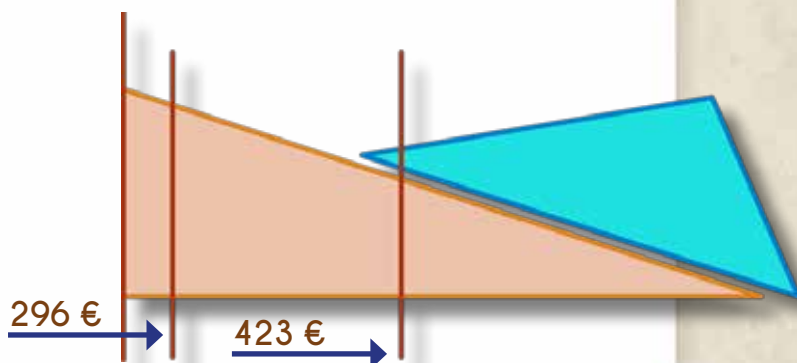
Vous avez signé chez le notaire le bien est livré :
vous commencez
à payer votre crédit

La première mensualité démarre



Différé d'amortissement

Vous avez signé chez le notaire le bien n'est pas livré : vous commencez à ne payer que les intérêts



La première mensualité composée uniquement que d'intérêts démarre. Le capital démarrera plus tard.

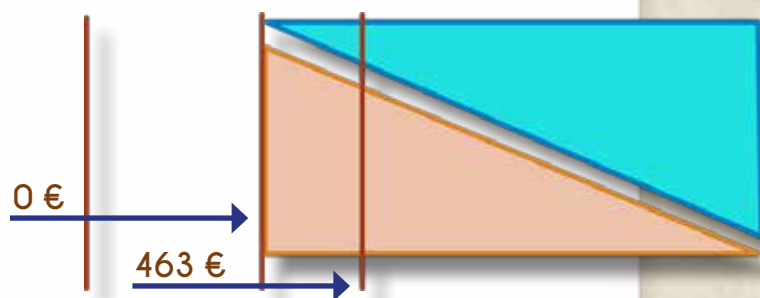
Franchise totale

Vous avez signé chez le notaire le bien n'est pas livré : la première mensualité est de zéro €.

Le crédit démarre à une date ultérieure ne pouvant excéder 36 mois.

La mensualité sera augmentée des intérêts non payés mais dus pendant cette période.

C'est beaucoup plus



LA SOLVABILITÉ

Il est indispensable de comprendre pourquoi vous êtes solvable et pourquoi vous pouvez ne pas l'être. Avec les mêmes éléments, vous pouvez être ou ne pas être solvable. Toutes les banques ne fonctionnent pas de la même façon.

La partie identique d'un crédit est qu'il ne faut pas « logiquement » dépasser 33 % de ses revenus.

Pour le calculer, il faut diviser le montant des charges par le montant des revenus.

Attention, les impôts ne sont pas considérés comme des charges. Les charges sont donc : le crédit ou le montant de votre location habitation. Les crédits (voiture, télé, etc.) Les pensions alimentaires, etc.

Les impôts ne sont pas une charge, l'électricité, le gaz, le téléphone ne rentrent pas dans les charges.

ATTENTION : les banques ont des modes de calculs différents qui peuvent jouer en votre faveur.

PRENONS UN EXEMPLE :

C'est toujours les charges que l'on divise par les revenus. (jamais dans l'autre sens)

Charges d'un foyer fiscal	Revenus du foyer fiscal	Taux endettement
1 280 €/mois	4 000 €/mois	= 30,2 %

Il faut être dans les 33 % **avant** opération.

Il est de règle que les banques « poussent » le taux d'endettement autour de 40% en cas de bien locatif. En effet les loyers étant surs et certains, la banque en tient compte. Toutefois il est fréquent qu'il ne compte que 75% du loyer au regard des charges de copropriété.

Je rajoute un crédit de 100 000€ dans les charges, et les loyers garantis dans les revenus.

Le crédit est sur 25 ans au taux de 1,9% assurance incluse.

TECHNIQUES DU CRÉDIT

Je rajoute un crédit de 100 000€ dans les charges et les loyers garantis dans les revenus

Banque n° 1			
1280 €/mois	:	4000€/mois	= 30,2 %
419 €/mois		380€/mois	
= 1700 €/mois	:	4380€/mois	= 38,00%

La banque acceptera ce dossier si vous justifiez d'un peu d'épargne qu'elle ne prendra pas.

Je rajoute que la différence de charge.

Banque n° 2			
1 280 €/mois	:	4 000€/mois	= 30,2 %
39 €/mois			
1700 €/mois	:	4 000€/mois	= 32,9%

Je deviens solvable avec les mêmes conditions.

Il est important de connaître le mode de calcul de la banque pour avoir le meilleur impact. Limite olvable je deviens solvable sans rien changer sauf...

La banque du crédit !

ENCORE DEUX POINTS IMPORTANTS !

Il faut savoir une chose très importante : lorsque les banques étudient un dossier de crédit, que vous soyez solvable ou pas, elles détestent un point très précis :

les crédits à la consommation et les crédits revolving. En effet, elles considèrent que si vous avez recours à ces deux types de crédit c'est que votre solvabilité peut être défaillante.

Lorsque vous montez un projet comme celui-ci, le mieux est de fermer vos crédits à la consommation et vos crédits revolving et d'attendre trois mois pleins afin d'avoir des relevés de compte parfaits.

Rien ne vous empêchera après la signature chez le notaire, de reprendre vos mauvaises habitudes si vous l'estimez nécessaire.

Néanmoins les crédits revolving et les crédits à la consommation sont généralement une fuite en avant financière.

Fuyez-les au maximum.

Les banques classiques vous demanderont systématiquement de transférer votre paye ainsi que vos comptes dans leurs établissements.

Si vous voulez obtenir votre crédit, dites oui.

Mais rajoutez la condition sine qua non que vous ne le ferez qu'à l'obtention du prêt et ce d'une manière définitive. Une fois votre crédit obtenu vous ferez bien ce que vous voulez également.

Ne pas tenir compte de ces paramètres pourrait gêner considérablement l'obtention de votre prêt.

Très important : il faut savoir que tout ce qui est écrit dans un contrat de banque devient les clauses obligatoires. Si ce n'est pas écrit, ce n'est qu'une parole.

Donc : si la banque vous demande de domicilier vos salaires chez elle et qu'elle ne l'écrit pas, **dites lui oui** pour avoir le crédit et **ne le faites jamais si vous ne le voulez pas.**

DOCUMENTS A FOURNIR POUR UN MONTAGE DE PRÊT

Liste documents communs

- ✓ Pièce identité recto/verso (Mme et M)
- ✓ En cas de divorce : copie du jugement
- ✓ Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- ✓ 3 derniers relevés compte(s) bancaire(s) tous les comptes. (Mme et M)
- ✓ Documents de tous les crédits en cours
- ✓ Justificatifs complets des crédits en cours
- ✓ Justificatif(s) de vos épargnes (assurance vie, compte placement...)
- ✓ Si locataire : dernière quittance de loyer
- ✓ Si locataire : copie du bail
- ✓ Si propriétaire résidence principale : taxe foncière 2014
- ✓ Trois derniers avis d'imposition
- ✓ dernière déclaration d'impôt de 2016

- ✓ Si revenus foncier
- ✓ Déclaration 2044 ou 2044s
- ✓ Taxe foncière de chaque bien
- ✓ tableau d'amortissement de chaque prêt

Cette liste n'est pas exhaustive...

si salarié :

- ✓ 3 dernières bulletins de salaires (M^{me} et M)
- plus bulletin du mois de décembre de l'année précédente, (M^{me} et M)

Si non salarié :

- ✓ K BIS
- ✓ Trois derniers bilans
- ✓ Trois derniers relevé(s) compte(s) professionnel(s)
- ✓ Liasses fiscales
- ✓ Trois derniers avis d'imposition
- ✓ Plus dernière déclaration d'impôt de l'année en cours ou passée.

Si revenus foncier

- ✓ Déclaration 2044 ou 2044s
- ✓ Taxe foncière de chaque bien
- ✓ Tableau d'amortissement de chaque prêt

Cette liste n'est pas exhaustive.

Plus vous fournirez de renseignements avérés, plus votre dossier sera solide.

3 peurs bloquent
et empêchent les gens
de s'investir
intelligemment.

UNE PEUR, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Entre la peur du feu, des insectes, de la maladie ou de toutes autres craintes, il existe un point commun et un seul !

Le point commun de toutes les peurs ne réside que dans :

la peur de **L'INCONNU**

Ne pas savoir (par avance) bloque toujours la compréhension.

Il faut donc comprendre l'intérêt d'une chose par anticipation afin de pouvoir avancer !

Dans le domaine de l'immobilier locatif, 3 grandes craintes existent :

- ➔ La peur de s'engager dans le temps sur une durée.
- ➔ La peur du locataire indélicat.
- ➔ La peur du crédit.

Le temps est notre ami, c'est grâce à lui que nous pouvons créer du patrimoine. Sans le « temps » nous ne pourrions rien faire. Sauf d'être très riche à la naissance.

Contrairement à un placement financier qui ne peut vous garantir votre rentabilité ni votre capital, vous pouvez vous assurer sur le non paiement du locataire. Vous garantissez ainsi votre revenu. La prime dérisoire que représente cette garantie est déductible en tant que charge des revenus

issus de la location. C'est un atout non négligeable. Quand un placement financier baisse et que vous sortez votre argent... Vous avez perdu des fonds. Le loyer lui est garanti et ne baisse pas.

Le crédit, c'est le banquier qui le supporte. Actuellement si vous avez un crédit à taux fixe, et que l'inflation s'en mêle, c'est bien le banquier qui perd du pouvoir d'achat. Vous, vous remboursez toujours la même somme, mais la banque aura moins de pouvoir d'achat.

Si avec 1000€ vous achetez 1000€ baguettes de pain aujourd'hui et que demain avec 1000€ vous ne pouvez acheter que 900 baguettes vous perdez du pouvoir d'achat. Si vous remboursez votre crédit la valeur des 1000€ devenu 900€ en pouvoir d'achat, c'est le banquier qui le supporte.

Pas vous !