La lettre de
Média Santé
SUPPLEMENT PATRIMOINE

Hebdomadaire spécialisé de références fiscales, sociales, juridiques et patrimoniales du médecin

N° P683- 21/09/2007

Petit tour d'horizon du crédit…

Il y a ceux qui sont farouchement contre, ceux qui l'utilisent à dose homéopathique, d'autres qui en usent et abusent, et enfin ceux qui l'utilisent à bon escient. Le crédit peut être comparé à un médicament puissant, efficace, mais également dangereux si vous *dépassez la dose prescrite*. C'est un produit qui serait sûrement inscrit sur le tableau A. Cela ne veut pas dire qu'il faille en avoir peur car les erreurs fatales dans son utilisation et son appréciation proviennent systématiquement d'une mauvaise connaissance de son fonctionnement. Enfin, comme tout produit vraiment actif, il existe toujours un risque à l'utiliser. De là à le dénigrer, il y a un pas que je vous garderai bien de franchir. Car le crédit pourra vous aider bien des fois dans votre vie. Il sera même souvent la clef de votre réussite. Alors apprenez plutôt à le maîtriser afin d'optimiser son efficacité.

Qu'est-ce qu'un crédit ?

Un crédit est un prêt d'argent. Cela implique trois notions de base.

• ***La première*** : si vous avez besoin que l'on vous prête de l'argent, c'est qu'il vous en manque, a priori. On verra plus loin que ce n'est pas toujours le cas. Mais si l'on reste sur cette notion de base, on peut deviner le côté parfois honteux que peuvent ressentir certaines personnes à contracter un crédit ou à l'avouer. Tout juste se contente-t-on de parler du taux lorsqu'il s'agit d'un crédit immobilier, car dans ce cas, c'est justement d'avoir pu financer un tel achat sans recours au crédit qui paraîtrait louche. La démocratisation pour ne pas dire la banalisation de l'acte tend celui-ci à se populariser malgré tout de deux manières différentes. Tout d'abord, *les crédits à la consommation* sont devenus très courants, que ce soit directement lors de l'achat ou par l'intermédiaire de votre banquier ou d'une société spécialisée. La baisse des taux a favorisé cette expansion. Mais cette raison est surtout d'ordre psychologique. En effet, un crédit à 13 % coûte moins cher qu'un crédit à 5 % si l'inflation est de 11 % dans le premier cas et de 2 % dans le deuxième. Car le coût est égal à la différence entre le taux du crédit et l'inflation du moment. Cette donnée est d'autant plus importante que la *durée du crédit* est longue. Ce qui est le cas pour les crédits immobiliers. Cela constitue la seconde cause de popularisation des crédits : auparavant, on empruntait sur une durée de 10 ou 15 ans. Maintenant, faire un crédit sur 20 ne choque plus personne. On parle même fréquemment d'une durée de 25 ans, voire 30 ans. Des offres d'une durée supérieure commencent même à être proposées, comme dans certains pays européens où l'on s'endette sur deux générations… Est-ce une bonne chose ? Certes, le coût du crédit peut paraître exorbitant. Mais comparé à la perte sèche d'un loyer à vie, le montage n'est pas forcément perdant pour l'emprunteur. Surtout lorsque le crédit est effectué à taux fixe et que celui-ci est bas. L'inflation aidant, la valeur des remboursements va paraître de plus en plus ridicule et justifiera un tel choix par rapport à un loyer qui aurait continué à augmenter.

• ***La deuxième*** notion de base est le coût d'un crédit. Pourquoi faire payer un crédit puisque l'on va rendre l'argent ? Tout simplement parce que, dans notre système monétaire actuel, l'argent se dévalorise. Mais cela, d'une façon non linéaire. Ce qui nous amène à la différence entre taux fixe et taux variable. Si les premiers ont la préférence de nos concitoyens, il n'en est pas de même ailleurs. Cela peut vous paraître étonnant mais cela s'explique par le fait que, sur le long terme, les taux variables sont moins chers que les taux fixes. Or, les français ont un goût très prononcé pour la sécurité. Ils préfèrent donc surpayer un crédit que prendre le risque d'être moins gagnants que prévu. Comment fonctionne un taux variable ? Pour simplifier, il fonctionne comme un taux fixe mais seulement pendant une durée déterminée (3 mois, 1 an, 5 ans). Au terme de celle-ci, il fait l'objet d'un renouvellement aux conditions de marché du moment. Comme un taux fixe est assis sur les taux longs et les taux variables sur les taux courts, en situation normale, la courbe de taux est croissante avec le temps, c'est-à-dire que plus vous empruntez sur une durée longue, plus le taux sera élevé. Il est donc généralement moins coûteux d'acheter avec un crédit à taux variable. Il faudra tout de même éviter les périodes annoncées de hausse des taux et, au contraire, favoriser les périodes de taux long particulièrement bas comme ce fut le cas récemment pour emprunter à taux fixe. Pour autant, voici les plus gros pièges à surveiller avant de signer pour un taux variable :

La suggestion de Frédéric Segoura
Conseil indépendant en gestion de patrimoine

Peut-on effectuer un remboursement anticipé ?

J'aurais tendance à poser au préalable une autre question : doit-on effectuer un remboursement anticipé ? En effet, si vous avez un crédit en cours à un taux particulièrement intéressant (moins de 4 %) et que vous pouvez continuer à assumer les remboursements tous les mois, un afflux de liquidités ne doit pas forcément être utilisé pour annuler ou diminuer le crédit. Car d'un côté vous avez une dépense due au coût du crédit (moins de 4 % l'an) et de l'autre des liquidités que vous pouvez placer (plus de 4 % l'an si possible). L'enrichissement se faisant sur le différentiel entre les deux taux ainsi qu'à la fiscalité et la pression sociale éventuelles attachés à ces deux opérations. Il faut bien sûr vérifier que la conservation de ce crédit ne vous bloque pas dans d'autres projets à cause d'un taux d'endettement trop élevé. Si vous optez tout de même pour le remboursement anticipé, sachez qu'aucune indemnité n'est due par l'emprunteur lorsqu'il s'agit d'un crédit à la consommation. Par ailleurs, le prêteur peut refuser un remboursement partiel d'un montant en dessous d'une somme représentant 3 fois le montant contractuel de la première échéance non échue (article D311-10 du code de la consommation). Dans le cas d'un crédit immobilier, l'emprunteur peut toujours rembourser par anticipation tout ou partie du prêt. Le prêteur a droit à une indemnité qui ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû (article R. 312-2 du code de la consommation). Pour les contrats conclus après le 30 juin 1999, aucune indemnité n'est due lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier suite à un changement du lieu d'activité professionnelle, par le décès ou la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.

patrimoine@media-sante.com

♦ Vérifiez l'indice de référence. Il s'agit généralement de l'Euribor 3 mois ou l'Euribor 1 an. Plus rarement le TEC 5. Plus l'indice sera court, plus votre taux sera bas.

♦ Vérifiez la fréquence d'ajustement et la durée de la franchise avant le premier réajustement. Pour un Euribor 3 mois on trouve généralement une première période fixe de 1 an puis révision tous les 3 mois. Pour un Euribor d'1 an, la première période fixe dure 2 ans puis révision tous les ans.

♦ Vérifiez que le taux d'appel (celui que l'on vous annonce à la signature) soit bien calculé sur le même mode que les taux suivants lors de la révision. En effet, certaines banques vous appâtent avec des taux d'appel particulièrement attrayants. Mais cela ne dure que quelques mois. A la première révision, vous retombez sur un mode de calcul très défavorable qui vous fait perdre bien plus que ce que vous pensiez avoir gagné.

♦ Vérifiez la marge que la banque prend sur l'indice de référence. En dessous de 1,00 %, c'est honnête. Entre 1,00 % et 1,50 %, c'est cher. Au-delà de 1,50 %, fuyez sans même chercher à discuter d'autres points.

♦ Evitez les taux variables à mensualité constante. Ils sont basés sur une augmentation de la durée mais celle-ci est limitée à 5 ans. En cas de hausse supérieure, la mensualité augmentera.

♦ Mesurez bien les risques que vous prenez en fonction des caps à la hausse que vous choisissez. Explication : vous pouvez prendre un taux variable pur. Il suit les hausses et les baisses sans aucune limitation. Vous pouvez prendre également un crédit à taux variable capé. Cela veut dire que la hausse est limitée à + 1% ou + 2 % ou + 3 % par rapport au taux de départ. Vous êtes ainsi assuré de ne pas voir vos mensualités s'envoler sans limite. Inconvénient : le taux de départ est plus élevé qu'un taux variable pur et également croissant en fonction de l'étroitesse du cap. Normal, cette sécurisation du taux variable comporte un coût pour la banque. Un bon taux capé à la hausse ne comporte pas de cap à la baisse.

• ***La troisième*** notion est la notion « temps », en référence à la jouissance que procure un bien. Si je vous dis que vous avez tout de suite 3000 € dans votre poche ou bien que vous aurez 3000 € dans votre poche dans 20 ans, vous percevez immédiatement qu'outre la dévalorisation de la somme du fait de l'inflation, il existe une grande différence entre une mise à disposition immédiate et… le fait d'attendre pendant 20 ans avant de pouvoir jouir de cette somme. Si vous êtes actuellement âgé de 70 ans et que cette somme est destinée à financer le voyage de vos rêves tant attendu toute votre vie, attendre 20 ans vous paraîtra une valeur très importante. *Conséquence pratique* : ne négligez surtout pas le coût du temps dans un crédit. Un crédit est un service que l'on vous rend afin de pouvoir disposer immédiatement d'une somme d'argent que vous rendrez plus tard, augmentée du coût de se service, c'est-à-dire d'intérêts.

L'effet de levier

L'avantage du crédit, c'est qu'il permet de faire tout de suite un investissement que l'on n'aurait pu faire que dans plusieurs mois ou années. Notre temps sur terre étant compté, cette accélération que procure le crédit n'est pas à négliger. En allant plus loin, on peut même utiliser le crédit alors même que l'on dispose des fonds. Cela peut surprendre plusieurs d'entre vous. Pourquoi payer un service à travers des intérêts alors que l'on dispose des sommes nécessaires au financement ? Pour plusieurs raisons. La première, c'est que cela permet justement de garder ses propres disponibilités pour d'autres projets. Du coup, on peut mener plusieurs opérations de front. Deuxièmement, cela permet de jouer sur la fiscalité dans certaines opérations et d'augmenter ainsi le rendement. Surtout, les plus gros gains apparaissent lorsque les taux d'emprunt sont bas. Il devient alors assez aisé de battre le coût du crédit avec des placements ayant une rentabilité supérieure. Si votre patrimoine vous rapporte du 6 % l'an et que vous empruntez à 4 %, le différentiel vous enrichit. Déplacer votre épargne pour éviter le crédit vous coûterait les 6 % de rendement que vous détenez. Mieux vaut payer un crédit dans ce cas. Cette situation a été particulièrement d'actualité il y a quelques mois puisque l'on pouvait emprunter à des taux très bas.

Bien entendu, lorsqu'il s'agit d'emprunter pour exercer votre profession, il est quasiment toujours préférable d'emprunter et de conserver vos fonds personnels, car, outre le fait que vos disponibilités personnels pourront fructifier à votre bénéficie de personne privée, le coût du crédit viendra réduire le poids de votre impôt et de vos charges sociales obligatoires.

Comment rembourser ?

Le remboursement peut se faire de plusieurs manières. Au terme, capital et intérêts sont remboursés à la fois en un unique versement. Autre possibilité, toujours au terme, le capital. Les intérêts sont payés tous les mois. C'est ce que l'on appelle couramment un crédit in fine. L'intérêt d'un tel schéma n'est ni plus ni moins que l'application de l'effet de levier que je viens de vous expliquer dans le paragraphe précédent. Outre l'aspect fiscal, c'est bien sur la réussite de l'opération de capitalisation qui sera la clef de la réussite de votre montage. Son effet enrichissement peut même se révéler plus important que l'opération immobilière que le crédit est sensée financer. Il ne faut donc pas négliger ce point car il est capital. Ne commettez pas l'erreur de céder à la qualité du placement pour gagner quelques points de pourcentage sur le taux du crédit. Pour les autres crédits, plus classiquement, la plupart sont dit « amortissables », chaque mensualité étant composée d'une part de capital et d'une part d'intérêt. ■

Attention : les textes ci-dessus sont protégés par un copyright

Etes-vous pour le photoco… pillage ?

Ami lecteur. Notre *Lettre* spécialisée est largement photocopiée et dupliquée. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Rien d'étonnant à cela : c'est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication *sans autorisation* de notre *Lettre,* outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de gestion. ***Notre indépendance et la qualité de cette Lettre reposent sur nos seuls lecteurs abonnés.*** C'est-à-dire sur ceux qui sont prêts à mettre le prix dans de l'information de qualité, hautement rentable. Pour les autres, opportunistes et adeptes du photoco-pillage, voici quelques rappels utiles, afin de leur éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique…

- **Lecteurs individuels** : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La duplication par mailing-liste est notamment strictement interdite.

- **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, *sans autorisation expresse de Média-Santé* (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■