



SERGE HARROCH, fondateur d'*Euclide Financement*

LE CRÉDIT, PREMIER PILIER DE LA GESTION DE PATRIMOINE!

Souvent, le premier réflexe de l'investisseur est de faire un **apport initial suffisamment important pour obtenir un crédit de courte durée**, surtout pour sa résidence principale.

Cela a pour conséquence majeure de **vider ses réserves de liquidités et d'utiliser la quasi-intégralité**, voire la totalité, de la **capacité d'endettement** de l'investisseur.

Dans ces conditions, **en cas de changement de résidence principale avant la fin du prêt** (soit la majorité des cas dans les grandes métropoles), l'investisseur n'aura que rarement assez de trésorerie ne serait-ce que pour signer la promesse ou le contrat de réservation. Par ailleurs, pour obtenir son financement, il devra le plus souvent être déjà sous promesse de vente de son ancien bien.

A contrario, **il peut choisir de conserver son épargne et limiter au minimum son apport**. En fonction de son dossier cela peut aller jusqu'à un financement appelé « 110% », c'est-à-dire : le bien, les frais de notaire, d'agence et les travaux associés. Surtout, il préfère **emprunter sur la durée la plus longue** sur le moment.



“ Emprunter sur vingt-cinq ans coûte plus cher que sur dix ans mais vous dopez votre pouvoir d'achat immobilier et cela vous permet d'acheter plus grand. ”

Dans ces conditions il a une position de choix sur le marché : **si l'immobilier est stable entre la première acquisition et la seconde**, il peut utiliser son épargne pour régler l'indemnité d'immobilisation à la signature, voire une partie de l'apport si besoin.

Si le marché de l'immobilier monte, son bien actuel vaudra davantage, mais il achètera plus cher le second bien.

Le fait d'avoir conservé son épargne pour la première acquisition lui permettra d'acquérir plus rapidement sa nouvelle résidence principale et lui donnera le temps

de vendre la première à meilleur prix.

Enfin, **si le marché de l'immobilier baisse**, l'investisseur sera **en position de force pour acheter avec une épargne importante**. Si vous achetez un bien de 100 000 euros sur dix ans à 1 % hors assurance, cela fait une mensualité de 876 euros par mois. Si vous le financez sur vingt-cinq ans à 1,60 % hors assurance, votre mensualité tombe à 404 euros. Cela signifie que, avec le même effort de trésorerie mensuel, vous pouvez acheter pour 216 000 euros d'immobilier !