

Pensez à utiliser l'effet de levier

Il n'est pas de bon ton de s'enrichir dans notre société. L'éducation financière ne fait d'ailleurs pas partie de notre modèle d'instruction. Les détracteurs auront vite fait de crier au scandale, voire à l'imposture. Et pourtant, si vous saviez !

Une technique légale et bien connue est celle de « l'effet de levier ». Prenons un exemple concret. Imaginez que vous avez hérité ou économisé 40.000 euros. Vous envisagez de l'investir et décidez d'acheter un appartement pour le louer. Afin de payer le moins d'intérêts possible, vous décidez de mettre tous vos fonds propres, vos 40.000 euros, dans l'achat d'un appartement de par ex. 100.000 euros. Il vous coûtera avec les différents frais 120.000 euros et vous ferez un crédit pour la différence, soit 80.000 euros. Vu le



Evelyne Gielen.

■ METRECARRE

faible montant, vous décidez de faire un crédit sur une courte durée (par ex. 15 ans). Au bout des 15 ans, vous serez l'heureux propriétaire non endetté d'un appartement.

Maintenant reprenons la même situation mais vous vous dites que deux appartements c'est mieux qu'un. Vous achetez deux apparte-

ments de 100.000 euros pour lesquels vous mettez pour chacun 20.000 euros de fonds propres, soit en tout les mêmes 40.000 euros que dans le 1^{er} cas. Chaque appartement vous coûtant 120.000 euros, vous devrez contracter un crédit de 100.000 euros par appartement, au lieu des 80.000 euros dans la première situation, soit 20.000 euros de crédit en plus par appartement. Afin de ne pas alourdir votre charge mensuelle, vous déciderez de faire des crédits un peu plus long, par ex. 20 ans au lieu de 15. Certes, vous payerez plus d'intérêts à la banque mais au final après 20 ans vous serez le très heureux propriétaire non endetté de deux appartements ! Sans compter que si vos loyers couvrent les crédits, ce seront en fait les locataires qui les auront « payés ». En mettant moins de cash et plus de crédit, vous augmentez votre patrimoine. Enfin, celui-ci vous permettra après quelques années d'emprunter à nouveau pour un troisième, voire un quatrième appartement... ■

EVELYNE GIELEN