

## Quels types d'emprunt faut-il faire ?

La totalité en prêt amortissable, ou une grande partie en amortissable et le reste IN FINE ?

Cela dépend d'abord de la charge que va représenter le prêt traditionnel dans votre budget d'où découle un solde annuel de trésorerie disponible.

Si le solde est négatif ou peu significatif vous pouvez d'abord augmenter la durée si votre âge le permet (50 ans + 30 ans de mensualités = 80 ans : peu probable d'avoir un accord du prêteur), autrement vous pouvez diminuer le nominal pour passer l'équivalent en in fine sur 15 ans ou moins.

En admettant que vos budgets soient rigoureusement respectés, les simulations ci-dessous (450 ou 350 + 100) vont au fil du temps constituer un capital dont l'accroissement se fera à vitesses différentes.

Si votre inquiétude de chef d'entreprise est d'avoir en réserve une année de charges d'emprunt, alors la deuxième solution vous permettra d'atteindre cet objectif au terme de la 3<sup>ème</sup> année d'activité contre 5 en crédit classique sur la totalité du besoin de financement.

C'est à vous de décider.

D'autre part, rien n'étant gratuit avec 100 K€ in fine il faudra sortir l'échéance 2035. Votre cagnotte passera de 194 774 € à 94 774 €.

Dans l'autre hypothèse 450 K€, votre cagnotte atteindra fin 2035 150 061 € et vous penserez à première vue que 100 K€ in fine ça vous aurait coûté un bras à 55 287 € !

Il faut aussi tenir compte du capital restant dû pour les dix années qui suivent.

En traditionnel (450 K€) il reste 181 710 € de capital à rembourser par 120 échéances de 1 875 €.

En mixte (350 K€) le capital in fine étant remboursé, le capital restant dû est de 141 000 € soit 120 mensualités de 1 455 €.

Donc  $(1\ 875\ € - 1\ 455\ €) \times 120\ \text{mois} = 50\ 400\ €$ .

Finalement le bras vous aura coûté net 4 887 € pour 15 ans soit 27.15 €/mois pour être très vite en sécurité face à un gros aléa d'exploitation. Vous pouvez même vous permettre de bloquer 2 années de remboursements soit 34 920 € (24 x 1455 €), il vous restera encore 63 854 € de cash.

La nécessité d'un emprunt in fine peut aussi se justifier par un délai long entre le début d'une opération et sa clôture finale (opération de lotissement).

Bonne lecture.

