

LE PANTHÉON, ARC-ET-SENANS, BÉNOUVILLE...

À NOUS LE DOCUMENTAIRE !

Il n'y a décidément pas de limites à l'objet d'un crédit hypothécaire, à sa destination. Voici un couple, tous les deux âgés de 68 ans, Ronald et Roselyne Montanet. Ils ont une passion qui est aussi leur métier (quelle chance ils ont !) : ils réalisent des documentaires pour la télévision et parfois aussi pour le cinéma. Avec succès.

Ronald et Roselyne ont deux enfants : Henri, ingénieur, et Corinne, médecin pédiatre. Tous les quatre sont associés dans une SCI qui possède l'appartement où résident les parents. Cet appartement est situé rue Nicolo, dans le XVI^e arrondissement de Paris, à deux pas du collège privé Gerson où les enfants ont effectué leurs études.

D'habitude, comme il est d'usage dans les milieux de la télévision et du cinéma, le réalisateur est associé à un producteur qui a en charge le côté économique de la prestation. Cette fois, cependant, les Montanet

souhaitent être en même temps réalisateurs et producteurs.

Le sujet du documentaire est de faire revivre les fabuleux architectes de la deuxième partie du



Une de ces cours intérieures qui font le charme de tant d'immeubles parisiens.

Ici au 22, avenue de l'Opéra, siège du Cabinet Ailleau-Bougardier.

Photo Denise Bourbonnais.

XVIII^e siècle au travers de leurs œuvres. Les Germain Soufflot avec le Panthéon, Nicolas Ledoux avec les Salines d'Arc-et-Senans ou le château de Bénouville (une merveille d'harmonie), Louis Boullée et ses projets de monuments colossaux. Les tournages s'effectuèrent essentiellement en France, ce qui en

réduit fortement les coûts. D'où le projet de Ronald et Roselyne de les assumer seuls afin d'en tirer meilleur profit.

Précisons que l'un et l'autre sont à la retraite et touchent donc chacun une pension. Le fruit de leurs documentaires vient s'ajouter à ces rentrées régulières qui s'élèvent au total à 62 000 euros par an, un peu plus de 5 000 euros par mois. Toutefois, ils ne disposent que d'une trésorerie courante. Ils n'ont pas un capital en réserve. Or, pour financer le documentaire sur les architectes du XVIII^e, ils ont besoin de 150 000 euros.

La solution va venir du Cabinet Ailleau-Bougardier. L'une des banques avec qui le Cabinet travaille depuis des décennies accepte d'avancer la somme à la SCI Montanet. Le gage sera l'appartement de la rue Nicolo. Celui-ci, au troisième étage d'un immeuble

JOURNALISTE ET PRODUCTRICE, ELLE VEUT... DÉVELOPPER SES ACTIVITÉS POUR LES TÉLÉVISIONS EUROPEENNES

Encore un investissement prometteur rendu possible par le crédit hypothécaire. Sandra Bouillet est journaliste. Elle a commencé par travailler en « free lance », à la pige, pour plusieurs chaînes de télévision américaines, notamment CNN. Elle est ensuite devenue productrice de reportages et de documentaires pour les télévisions de pays arabophones.

Il convient de préciser que Sandra Bouillet constitue à elle seule une synthèse humaine remarquable. Elle est née au Bangla Desh dans une famille de religion musulmane, relativement à l'aise, très ouverte sur le monde. Elle a effectué ses études pour partie en France où son père vécut un temps, pour partie au Caire où sa mère s'était remariée avec un sujet britannique. De ce fait elle poursuivit ses études supérieures à Londres. Forte de tous ces atouts, elle a construit une carrière où son goût pour l'indépendance se marie avec un penchant certain pour la création.

Dans sa vie personnelle Sandra Bouillet qui est âgée de 55 ans, a été mariée à un Français dont elle a divorcé voilà une douzaine d'années. Mais elle en a gardé le patronyme (son nom de jeune fille était Rahman). Elle a une fille qui œuvre au sein d'une ONG britannique.

Sandra Bouillet vit dans un appartement situé rue de Tilsitt, dans le VIII^e arrondissement de



Une petite villa dans le Var, estimée 400 000 euros, qui serait une poire pour la soif. Au coeur d'un paysage typique de la Côte d'Azur...

Photo d'archives © /fotolia-polinapourquoipa.

Paris, à deux pas de l'Étoile. La rue est bruyante, mais les fenêtres donnent sur une de ces cours intérieures qui font le charme de plus d'un immeuble haussmannien. Au calme, donc. Et au cinquième étage, plein ouest, avec du soleil tout l'après-midi. Sympathique.

Gros investissement

L'appartement comporte un séjour avec loggia et deux chambres avec balcons. La cuisine est également dotée d'un balcon, ce qui est plutôt rare. Au total, le bien est estimé au moins 600 000 euros.

Les émissions à l'intention des pays arabophones ont connu un succès certain et permettaient à Sandra Bouillet d'avoir, bon an, mal an, un revenu moyen confortable, de l'ordre de 80 000 euros. L'ennui vient de

ce que les « printemps arabes » ont complètement perturbé le marché et provoqué une nette chute des commandes. Sans parler des impayés.

Sandra Bouillet a donc décidé de développer ses productions pour les chaînes européennes. Elle a déjà des bases dans ce secteur. Mais pour passer au stade supérieur, il lui faut impérativement investir.

Il lui faut notamment louer un studio équipé pour les prises de vues : 3 000 euros par mois, 36 000 euros par an. Elle a besoin (à la pige) des services d'un cameraman, d'un preneur de son et d'un monteur. Coût estimé : environ 3 500 euros par mois, 42 000 euros par an. Elle devra couvrir d'importants frais de voyages : compter 50 000 euros. Elle doit enfin provisionner des opérations spéciales : tables rondes, colloques, invitations de

personnalités, etc. Le budget de ce genre d'opérations grimpe très vite. Sandra Bouillet qui en a l'expérience, prévoit une enveloppe de 100 000 euros. Total : 228 000 euros.

Autrement dit, Sandra Bouillet a besoin de lever un capital de l'ordre de 250 000 euros pour assurer le lancement de son expansion vers les télévisions européennes. Dans ce contexte, aucune banque de réseau n'accepte d'assumer le risque. Seul le Cabinet Ailleau-Bougardier, grâce à ses relations de confiance avec des banques internationales, a pu satisfaire la demande de crédit de Sandra Bouillet.

Au demeurant, le schéma est simple : le prêt s'élèvera effectivement à 250 000 euros. Il aura pour gage l'appartement de la rue de Tilsitt (valeur minimale, rappelons-le, de 600 000 euros). Il sera *in fine* : seuls les intérêts seront payés pendant cinq ans (au maximum). Soit, 1 250 euros par mois, 15 000 euros par an. À l'issue des 60 mois, le capital (250 000 euros) sera remboursé en une seule fois.

Certaine du succès

À cette fin, Sandra Bouillet pourra toujours procéder à la vente d'une petite villa qu'elle possède dans le Var et qu'elle conserve un peu comme une poire pour la soif. Cette villa est estimée aux alentours de 400 000 euros. Mais Sandra Bouillet est persuadée qu'elle n'en n'aura pas besoin, tant elle est certaine du succès de son entreprise. Elle investit pour un avenir qu'elle sent prometteur... et passionnant à vivre.

J.-L. G.



LE PANTHÉON, ARC-ET-SENANS, BÉNOUVILLE...

À NOUS LE DOCUMENTAIRE !

Suite de la Une

haussmannien, comporte un grand séjour et trois chambres. Il est estimé 800 000 euros. Il fait donc plus que l'affaire.

Au plan technique, le prêt prendra la forme du remboursement du compte courant de la SCI qui a été alimenté en permanence par Ronald et Roselyne.

Ils ont en effet financé sur leurs deniers personnels l'acquisition de l'appartement, son entretien, les charges de copropriété, etc. Les enfants sont naturellement d'accord avec ce montage.

Le prêt sera *in fine*. Autrement dit, seuls les intérêts seront remboursés pendant

Déjà prévu : le remboursement du crédit grâce à la vente d'un terrain constructible près de Rambouillet, non loin de l'abbaye des Vaux-de-Cernay (notre photo).

Photo d'archives © fotolia-Emmanuelle Combaud.

une période de cinq ans (au maximum). Soit : 9 000 euros par an, 750 euros par mois. Un remboursement qui ne posera aucun problème aux Montanet.

En une seule fois

Le capital lui, sera payé au bout des 60 mois, en une seule fois. Il est déjà prévu à cette fin que soit revendu d'ici là un terrain constructible dans la région de Rambouillet, non loin de l'abbaye des Vaux-de-Cernay, dont la valeur excède largement les 150 000 euros empruntés. Il ne reste plus à Ronald et Roselyne qu'à plonger dans l'univers tout de beauté des Soufflot, Ledoux, Boullée...

J.-L. G.

CABINET AILLEAU-BOUGARDIER

Directrice
Véronique Bougardier

Directeur adjoint
Eric Cazaux-Devry



22, avenue de l'Opéra
75001 Paris
Tél. : 01 42 60 84 63
Fax : 01 42 60 84 50
bougardier-finances@wanadoo.fr
www.bougardier.fr

Agence Côte d'Azur
35, rue Pastorelli
06000 Nice
Tél. : 04 93 71 83 65
Fax : 04 93 72 58 96

Lettre

Rédaction
Jean-Louis Guillemard
Tél. : 01 46 41 00 78
jlguillemard@gmail.com

Maquette
AgenceCréa
Jean-Pierre Théreau
Tél. : 01 47 82 60 80
jeanpierre.thereau@sfr.fr

Les témoignages publiés dans la *Lettre* sont inspirés de faits authentiques. Toutefois, pour des raisons de discrétion que chacun comprendra, les noms et prénoms de personnes sont changés ainsi que les localisations géographiques.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE : CE QU'IL FAUT SAVOIR

Pour ceux qui découvrent le crédit hypothécaire, il bon d'en rappeler tous les avantages.

Le premier de ces avantages réside dans le projet que nourrit l'emprunteur. Le crédit qu'il souhaite obtenir, peut servir à tout. Aux seniors, il permet, entre autres, d'aider des petits enfants à terminer des études supérieures. Aux chefs d'entreprises, il ouvre la voie à des investissements d'avenir. A ceux qui souhaitent entreprendre, il permet la création ou l'achat d'une entreprise ou d'un fonds de commerce.

Bien que ce ne soit pas un crédit immobilier (absolument pas), il peut compléter un apport personnel. Il peut aussi (c'est assez souvent le cas) servir à régler des dettes, notamment envers le fisc ou les organismes sociaux.

Pour d'autres, il autorise la réalisation de projets strictement personnels : une année sabbatique, un voyage exceptionnel, l'acquisition de bien tels une belle automobile, un cheval de course, un tableau ou un dessin de maître, un piano à queue...

En fait le crédit hypothécaire peut être la clé pour réaliser (enfin) toutes sortes de rêves.

Chacun, dès lors qu'il possède un bien immobilier, peut obtenir un tel financement en contractant un crédit hypothécaire. Revenons donc

sur les grandes règles qui régissent cette démarche.

Le crédit hypothécaire est un prêt personnel garanti par un bien immobilier (un appartement, une maison, des bureaux, des locaux à usage industriel ou commercial) et conditionné par la capacité de l'emprunteur à rembourser sa dette.

Le crédit hypothécaire peut atteindre jusqu'à la moitié de la valeur du bien gagé.

Le crédit hypothécaire est remboursé selon diverses combinaisons. Exemple : les intérêts seuls pendant cinq ans (avec de faibles mensualités), puis le capital en une fois. C'est la formule *in fine*. Ou bien amortissable sur des périodes allant jusqu'à douze années.

Le crédit hypothécaire est accordé sans limites d'âge, des jeunes jusqu'aux nonagénaires.

Le crédit hypothécaire peut être remboursé à tout moment. Notamment par anticipation, avec une pénalité qui n'excédera pas 3% du montant à rembourser.

Le délai classique pour l'obtention des fonds dans le cadre d'un crédit hypothécaire est de six à huit semaines.

Les fonds sont rendus disponibles chez le notaire le jour de la signature de l'acte de prêt.

A partir de ces règles il existe autant de possibilités que de situations individuelles. ■

Pour toute information complémentaire, consultez le site :

www.bougardier.fr