

PLAN EN 5 ÉTAPES

POUR

OBTENIR LA
PAIX FINANCIÈRE



DEVENIR
PROPRIÉTAIRE



ATTEINDRE
L'INDEPENDANCE
FINANCIÈRE



Frédéric Lacharité

Courtier hypothécaire



Indépendance financière
& hypothèques

Ma formule en 5 étapes

LE CHEMIN QUE J'AI EMPRUNTÉ

Salut! Je suis Frédéric Lacharité et je partage avec vous le chemin que j'ai emprunté pour passer **de zéro à deux millions de dollars en valeur nette** à l'âge de 43 ans.

Les 5 étapes



1. Je me suis libéré de l'endettement
2. J'ai accumulé ma mise de fonds
3. J'ai acheté une maison selon mes moyens
4. J'ai investi pour l'indépendance financière
5. J'ai remboursé mon hypothèque

Caractéristiques du plan en 5 étapes

- Un plan qui repose sur notre formation, notre domaine d'expertise et le gros bon sens.
- Un plan qui ne requiert pas d'utiliser l'effet de levier à tout prix. Un plan sans grands risques.
- Un plan qui permet d'augmenter son train de vie progressivement.
- Un plan qui permet de libérer son temps progressivement.
- Un plan qui va au delà du plan classique de retraite à 65 ans.



Étape 1

SE LIBÉRER DE L'ENDETTEMENT

D'abord, s'engager à **ne plus prendre de dette** de consommation.

Ensuite, **rembourser nos dettes** existantes en utilisant la **méthode boule de neige**.



Méthode boule de neige

- Faire la **liste** de toutes ses dettes, incluant la voiture.
- Les **trier en ordre** de soldes : de la plus petite à la plus grosse.
- Faire les **paiements minimums** sur chacune des dettes.
- **Utiliser TOUT son argent disponible** (se garder un 1000\$ pour les urgences) pour rembourser la première dette de la liste. On libère alors un paiement.
- **Continuer** avec la prochaine dette. On utilise alors le paiement libéré de la première dette ce qui fait qu'on rembourse encore plus rapidement. C'est l'effet boule de neige.
- Ainsi de suite **jusqu'à ce que toutes les dettes soient remboursées**



Étape 2

ACCUMULER VOTRE MISE DE FONDS



Maintenant engagé dans une **vie sans dette** de consommation, il faut éviter d'y retourner. Pour ce faire, construire un **fonds d'urgence de 3 à 6 mois** de dépenses courantes.

Ensuite, **épargner pour la mise de fonds** de notre future maison.

Astuces

- Programmer des **virements automatiques** dans un compte séparé.
- Utiliser le **CELIAPP**, c'est un incontournable.
- Considérer un **don des parents**. Plusieurs parents veulent encourager leurs enfants qui prennent de sages décisions financières en donnant une partie de la mise de fonds pour l'achat de leur première propriété.
- Accumuler **minimum 5% et idéalement plus de 20%** de la valeur de la propriété visée.



Étape 3

ACHETER UNE MAISON SELON VOS MOYENS

Éviter d'aller au maximum de sa capacité d'emprunt.

Viser le **plus petit prêt** hypothécaire possible.

3 tests d'indépendance financière

1. Prêt de maximum 3X vos revenus annuels bruts
2. Paiement mensuel maximum 25 % de votre revenu net
3. Amortissement du prêt 15 ans au lieu de 25

Exemple pour un revenu brut de 120 000\$ / an

Test	Prêt maximum
Max capacité d'emprunt	500 000\$ 
Test 1 - prêt max 3X les revenus bruts	360 000\$ 
Test 2 - paiement max 25% des revenus net	310 000\$ 
Test 3 - amortissement sur 15 ans 	225 000\$ 



Dans cet exemple, un prêt de 225 000\$ ou moins est optimal pour conserver la paix financière et cheminer vers l'indépendance financière.

Étape 4

INVESTIR POUR L'INDÉPENDANCE FINANCIÈRE



Avec la **base financière solide** que vous vous êtes construit, vous avez l'espace budgétaire pour **bien vivre** et **investir** un important % de vos revenus

Quelques conseils

- Mettre un **minimum de 15 à 18%** de votre revenu brut de côté (*taux d'épargne*) pour vos investissements et l'accroissement de votre patrimoine.
- Demander l'aide d'un **conseiller financier** qui prendra le temps de bien vous expliquer qui vous permettra de prendre des décisions éclairées.
- Utiliser les comptes enregistrés **CELI, REER et REEE**.
- Apprendre les bases de la **fiscalité**.
- Considérer apprendre et devenir **investisseur autonome**.
- Considérer **investir dans l'immobilier**. Demander des conseils d'investisseurs expérimentés de confiance et développer votre expertise en vous formant et en commençant petit.
- Considérer **investir dans une entreprise** liée à votre domaine d'expertise si l'opportunité se présente.
- Réfléchir et devenir riche. Se faire un plan pour **augmenter vos revenus** plus rapidement que vos dépenses et ainsi **augmenter votre taux d'épargne**.

Étape 5

REMBOURSER VOTRE HYPOTHÈQUE

Ne plus avoir de paiement hypothécaire est une étape importante vers **l'indépendance financière**



Comment et que faire ensuite?

- Utiliser les **privilèges de remboursement anticipé** offerts par votre prêteur pour rembourser plus rapidement votre hypothèque sans pénalité.
- S'assurer de mettre un **minimum de 15%** de votre revenu brut pour la retraite avant de faire des remboursements supplémentaires sur votre hypothèque.
- Considérer utiliser une partie de votre **hypothèque pour investir** dans une opportunité d'investissement **rentable**. Utiliser une tranche de prêt séparée et bien faire la mise à part de l'argent pour ne pas contaminer votre prêt investissement et pouvoir déduire les frais d'intérêt.
- S'assurer que vos investissements utilisant la dette sont **cash-flow positifs**.
- S'assurer que vos investissements utilisant la dette vont **permettre de rembourser la dette rapidement**.
- **Limiter votre dette** d'investissement par rapport à votre **valeur nette** pour **limiter le risque**.



PRENDRE ACTION

Écouter le podcast

www.frederiklacharite.com/podcast



Prendre rendez-vous pour une consultation

www.frederiklacharite.com



Frédéric Lacharité

Courtier hypothécaire



Indépendance financière
& hypothèques