

BANK OF PARME.

Après sa fabrication (un mélange de lait, de présure, de ferment lactique et de sel), la meule de parmesan est stockée dans un entrepôt pendant un an, au minimum, en vue de son affinage.

Impossible donc de trouver dans le commerce un **fromage de moins de 12 mois** !

Pendant la maturation du PARMESAN, les agriculteurs n'ont pas de rentrée d'argent.

EN 1950, le cycle industriel est financé par la banque CREDEM ou CREDITO EMILIANO.

DANS un entrepôt repose **500-000 meules de fromages** pour des crédits de plus de **200 millions euros**.

La banque est un partenaire qui aide les fermiers et les agriculteurs.

LA DEUTSCHE BANK a accepté de prêter 2,75 millions d'euros à Ambrosi.

LE CREDEM REPRESENTE **350 producteurs de fromages**.

Chaque fromage est valorisé entre **550 et 740 euros l'unité**.

PRET IMMOBILIER

Pour mettre en place le prêt, votre banque vous demandera des garanties, pour se garantir contre les risques de défaut de remboursement. Les solutions les plus courantes sont l'hypothèque, le privilège de prêteur de deniers (PPD) et la caution par une société spécialisée.

L'hypothèque

En cas de non remboursement du prêt, la banque peut saisir le bien et le vendre pour se rembourser. L'hypothèque est obligatoirement rédigée par un notaire et elle est enregistrée au bureau de la conservation des hypothèques. Elle coûte environ 2 % du montant du prêt, correspondant aux frais d'actes notariés et aux taxes.

Et en cas de vente du bien avant la fin du crédit, le notaire doit annuler la garantie. Il procède à une mainlevée d'hypothèque. Des frais de mainlevée sont dus (frais d'actes + taxes).

Le privilège de prêteur de deniers (PPD)

C'est une variante de l'hypothèque. Comme celle-ci, le PPD est rédigé par un notaire et inscrit à la conservation des hypothèques.

Le privilège de prêteur de deniers est un peu moins coûteux car exonéré de la taxe de publicité foncière. **Mais il ne peut garantir que les prêts finançant l'achat d'un bien déjà construit ou d'un terrain (et non l'acquisition dans le neuf).**

La caution

Gros avantage pour l'emprunteur : c'est la garantie la moins chère.

Un **organisme financier se porte garant pour l'acquéreur** vis-à-vis de sa banque et s'engage à payer à la place de celui-ci dans le cas où il ne payerait plus le crédit. Plusieurs sociétés de cautionnement proposent ce type de garantie, dont Crédit Logement est la plus connue et plus utilisée par les emprunteurs.

Le cautionnement par une société spécialisée ne nécessite pas d'acte notarié ni d'enregistrement. D'où des frais en général moins élevés que pour l'hypothèque. Et le coût de la caution, qui comprend une commission et un versement à un fonds mutuel de garantie, est partiellement restitué (de l'ordre de 75 %) après complet remboursement du prêt.

Plus rarement, le prêt immobilier peut être garanti par la caution d'un tiers, un membre de la famille de l'emprunteur par exemple. Elle n'est toutefois pas toujours acceptée par la banque, qui peut la considérer comme une garantie insuffisante de paiement en cas de défaillance de l'emprunteur.

Garantie et assurance emprunteur : les différences