

leMag

VALORITY
INVESTISSEMENT

n°16

janv.

Dossier
**COMMENT AUGMENTER
SES REVENUS
À LA RETRAITE ?**



Pratique
**CRÉDIT IMMOBILIER :
NOS ASTUCES POUR FAIRE
BAISSER LA FACTURE**



à la une

**ÉPARGNE
QUELS PLACEMENTS POUR 2015 ?
TOUR D'HORIZON COMPLET**

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



ÉPARGNE : QUELS PLACEMENTS POUR 2015 ?

Placer son épargne pour la faire fructifier en 2015 n'est pas chose aisée. Dans cette période de taux bas, certaines opportunités peuvent cependant être privilégiées. Pour ne pas rater ces occasions, tour d'horizon des rendements à attendre pour les principaux produits en 2015.

dossier page 9



RETRAITE : COMMENT AUGMENTER SES REVENUS

À côté des solutions classiques comme l'immobilier ou l'épargne, plusieurs dispositifs peuvent être activés pour augmenter substantiellement vos ressources une fois parti à la retraite. Pour maximiser vos pensions, pas de solution miracle : anticiper doit être votre priorité.

pratique page 14



CRÉDIT IMMOBILIER : NOS ASTUCES POUR FAIRE BAISSER LA FACTURE

Si vous souhaitez concrétiser un achat immobilier en 2015, les taux de crédit au plancher sont une aubaine. Mais vous ne devez pas vous arrêter à ces considérations. De multiples astuces existent et peuvent vous permettre d'abaisser considérablement le coût de votre acquisition.

Le Mag Valority
un magazine de la rédaction
de **ToutSurMesFinances.com**
Périodicité mensuelle

Éditeur :
Infomedia SAS
26, rue de Châteaudun
75009 Paris

Directeur de la publication :
Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

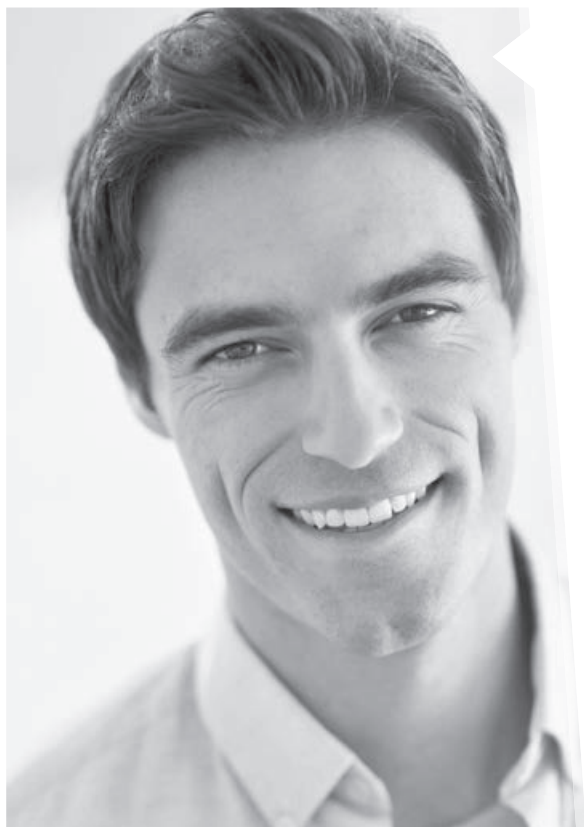
Rédacteurs :
Hugo Baudino
Olivier Brunet
Solenne Dimofski
Jean-Philippe Dubosc
Thibault Fingonnet
Adeline Lorence
Cassien Masquillier
Julien Moro

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

Crédits photos :
© **iStock**
© **Thinkstock**
© **Infomedia**

2

à ne pas manquer pages 8-13-18 tableau de bord du patrimoine page 19



VOS CRÉDITS SONT UNE PRÉOCCUPATION ?

Découvrez nos solutions de
rachat de **crédits immobiliers** !

Valority Crédit renégocie auprès
de vos créanciers la durée et le
montant de vos crédits.

VALORITY CRÉDIT, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 483 471 157, au capital de 150 000,00 €, dont le siège est à LYON (69006), 94 quai Charles de Gaulle et dont le numéro de téléphone du standard est 04 72 69 81 12 La société VALORITY CRÉDIT est immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie des COURTIERS D'ASSURANCE et des COURTIERS EN BANQUE ET SERVICE DE PAIEMENT sous le n° ORIAS 07033695. Coordonnées de l'Orias : 1 rue Jules Lefebvre, 75311 Paris Cedex 09, Tel : 09 69 32 59 73 -contact@orias.fr



VALORITY
CREDIT IMMOBILIER

le chiffre du mois



22%

C'est la part de leur épargne que les Français ont consacré en 2013 à la préparation de leur retraite. Ce chiffre provient d'une étude publiée le 15 décembre 2014 par la plateforme de distribution de produits d'épargne retraite Eres qui s'appuie sur des données publiques provenant notamment de l'Insee et de la Banque de France. Tous placements confondus, les Français ont épargné 700 milliards d'euros pour leurs vieux jours en 2013, en hausse de 3% par rapport à 2012. L'assurance vie représente à elle seule 45% de cette somme. Derrière, on trouve les plans d'épargne en action (24%) suivis de l'assurance retraite collective (13%) et de l'assurance retraite individuelle (8%). L'épargne salariale (6%) et les livrets défiscalisés (4%), comme le Livret A ou le Livret de développement durable, ferment la marche.

la phrase du mois



« Un recul moyen de deux ans progressivement sur quatre générations à partir de celle née en 1956 dégagerait une marge de financement cumulée entre 59 et 94 milliards d'euros »,

estiment les responsables de la Cour des comptes. Dans un rapport publié le 18 décembre 2014, les Sages de la rue Cambon considèrent en effet que pour sauver l'Agirc (régime complémentaire de tous les salariés) et l'Arrco (régime complémentaire réservé aux cadres), un report de 62 à 64 ans de l'âge de départ pour les retraites complémentaires du privé est nécessaire. Ce recul permettrait de résorber le déficit cumulé des deux régimes complémentaires que la Cour des comptes évalue à 132 milliards d'euros en 2030 et 390 milliards d'euros en 2040.



ÉPARGNE : QUELS PLACEMENTS POUR 2015 ?

Malgré une année 2014 marquée par des rendements limités, des solutions existent pour maximiser la rémunération de votre épargne en 2015. Si personne ne connaît avec certitude les rendements de demain, un tour d'horizon des principaux produits du marché s'impose pour ne pas laisser dormir votre argent. L'occasion de rappeler qu'en matière de placements, il n'y a pas de rendement sans risque.

Où placer votre argent en 2015 ? Si vous vous interrogez sur la marche à suivre pour faire fructifier vos bas de laine cette année, il est grand temps d'examiner les opportunités qui s'offrent à vous tout en faisant preuve de vigilance. Cette année peut-être plus encore que les autres, anticiper et prévoir les rendements offerts par les solutions d'épargne classiques (livrets défiscalisés, livrets bancaires, assurances vie...) mais également par les marchés boursiers relève du miracle, avec en toile de fond les incertitudes pesant sur l'économie mondiale. « *Nous allons rester dans un environnement de taux d'intérêt bas et l'épargne sera faiblement rémunérée sur les produits de taux* », avertit le secrétaire général du Cercle de l'épargne Philippe Crevel. Il convient avant tout de garder à l'esprit que l'adage selon lequel « *il n'y a pas de rendement sans risque* » s'appliquera plus que jamais cette année. « *Il va falloir arbitrer entre une garantie de capital faiblement rémunérée et une prise de risque qui pourrait ouvrir sur des rendements supérieurs* », prévient Philippe Crevel.

Afin de choisir en toute connaissance de cause, tour d'horizon des principaux placements en 2015.

Livret A et LDD

Depuis la chute du taux d'intérêt du Livret A et du Livret de développement durable (LDD) le 1^{er} août 2014, ces deux produits ne cessent d'enchaîner les mauvaises performances, avec des retraits nets supérieurs à 6 milliards d'euros l'an passé. Et à juste titre puisque les économies des épargnants ne sont plus rémunérées qu'au taux de 1% par an. Un plancher historique qui pourrait continuer à descendre dès le mois prochain. C'est en effet le 1^{er} février 2015 que sera appliqué le nouveau rendement du Livret A. « *Il pourrait être abaissé à 0,75% si le gouvernement choisit de respecter la formule de calcul* », pointe Philippe Crevel. La rémunération du Livret A au 1^{er} février 2015 pourrait même chuter à 0,5% en cas de maintien de l'inflation à très bas niveau ! Si un nouveau coup de pouce du gouvernement n'est pas à exclure, le taux du Livret A ne remontera vraisemblablement pas avant 2016, au vu des prévisions d'inflation.

Autant dire que ces produits d'épargne, déjà boudés par les Français, présentent un attrait très limité. Il n'en reste pas moins que le Livret A et le Livret de développement durable offrent des intérêts défiscalisés et permettent surtout de piocher dans son épargne en toute liberté et sans aucun frais.

PEL

Avec sa rémunération préservée depuis plusieurs années, le plan épargne logement (PEL) présente de sérieux atouts face aux autres produits d'épargne. Son taux, de 2,50% avant prélèvements sociaux (15,5%), permet de dégager un rendement net de 2,11%. Soit bien plus qu'un Livret A ou même que certains contrats et fonds en euros d'assurance vie. En 2015, la rémunération des PEL ne devrait pas évoluer puisqu'un arrêté du 20 janvier 2011 fixe son niveau plancher à... 2,50%. Le plan épargne logement offre donc un rendement relativement élevé, sans risque et avec une vraie visibilité puisque c'est le taux en vigueur lors de la souscription du plan qui prévaut pour toute la durée de vie du PEL.

En comparaison, les autres produits d'épargne réglementée font pâle figure. Le livret d'épargne populaire (LEP) affiche un taux de 1,50% susceptible de baisser en 2015 puisqu'il est égal à celui du Livret A majoré de 0,5 point. De plus, le LEP est réservé aux personnes dont le revenu fiscal de référence n'excède pas certains plafonds peu élevés (19.140 euros pour une personne seule par exemple). Les Livrets épargne entreprise (LEE) ou comptes épargne logement (CEL) sont tout simplement à bannir, au vu de leur rémunération brute de 0,75%.

Livrets fiscalisés

Du côté des livrets proposés par les banques, l'avenir à court terme est encore moins réjouissant. Selon la Banque de France, les livrets ordinaires ont servi une rémunération moyenne de 0,96% en novembre 2014. Ce taux d'intérêt en baisse, à l'image de celui du Livret A, est encore moins flatteur puisqu'il est calculé avant fiscalité. Pour une personne imposée dans la tranche marginale d'imposition à 41% par exemple, le rendement net descend sous 0,50%.

Pour trouver un peu de rendement parmi les livrets bancaires, vous n'avez d'autre choix que de vous pencher sur les offres temporaires. Les superlivrets présentent toujours des taux affriolants, grimant à 3, 4 voire 5% dans certains cas. Mais attention, ces promotions sont limitées et souvent sous conditions. Pour avoir un panorama complet des forces en présence et des contraintes de chacun de ces produits, vous devez vérifier par vous-même ces informations sur les sites internet des banques en ligne ainsi que des filiales de constructeurs automobiles.

Assurance vie

Comme tous les ans, les rendements de l'assurance vie en euros vont continuer de s'effriter. La faute à une baisse ininterrompue des taux des obligations d'Etat symbolisée par le passage de l'OAT 10 ans (Obligation assimilable du Trésor, indicateur de référence pour la dette de la France) sous le seuil symbolique de 1%. Les demandes insistantes de la Banque de France de mettre du revenu futur en réserve ne vont pas manquer d'accentuer le phénomène. Les premiers rendements annoncés pour l'année 2014 font ainsi état de diminutions comprises entre 0,20 et 0,40 point. La moyenne des taux des fonds en euros s'établissant à 2,76% en 2013, elle pourrait bien descendre aux alentours de 2,4% pour 2014. D'où la nécessité de s'interroger sur la diversification de son contrat d'assurance vie. L'année 2015 va également être marquée par l'essor des nouveaux contrats Vie-Génération et Euro-Croissance, dont les premiers ont vu le jour fin 2014.

Immobilier

N'en déplaise à ceux qui croient à l'explosion d'une bulle immobilière, les prix ne devraient pas s'écrouler en 2015, pas plus qu'en 2014 du reste. Ce qui ne veut pas dire que les prix ne baisseront pas : le syndicat des agents immobiliers, la Fnaim, table ainsi sur un recul de l'ordre de 2 à 3% en moyenne. Derrière cette lente érosion

se cachent de fortes disparités. Dans les grandes villes, la baisse des prix devrait rester modeste, notamment à Paris. À l'inverse, les prix des logements pourraient continuer à plonger... là où les acheteurs ne sont pas. Les écarts entre les endroits et les biens les plus recherchés et ceux les moins convoités devraient s'accroître en 2015 selon les prévisions des professionnels. Autrement dit, et plus que jamais en 2015, l'immobilier restera avant tout une question d'emplacement et d'opportunités.

SCPI de rendement

Les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) font désormais partie intégrante du paysage des placements des Français. Les premières indications de 2014 montrent que l'importance des sommes collectées en 2014 ne devrait pas peser sur leurs performances. Le gros des renégociations de baux semble passé et le principal risque qui se profile porte sur la difficulté de l'immobilier commercial à faire face à une double problématique, la mollesse de la consommation conjuguée au basculement des achats sur Internet. Dès lors, gare aux taux d'occupation des SCPI de commerce, susceptibles de peser sur les rendements servis en 2015. Comme tous les ans, les souscripteurs doivent veiller à l'importance du report à nouveau, un matelas de réserve qui permet de lisser les dividendes en creux de cycle.

6

ASSURANCE-VIE
AUGMENTEZ VOTRE
SURFACE FINANCIÈRE

Rendement
+11,34%
annualisé depuis 6 ans

En savoir plus >



VIVALOR



Performance annualisée depuis 6 ans sur contrat d'assurance vie VIVALOR et arrêtée au 30.10.2014 (liste des supports à disposition sur demande)

www.valofi.com

Bourse

En un an, le contexte sur les marchés financiers a radicalement changé. La Bourse doit vivre depuis fin octobre 2014 sans le quantitative easing, fer de lance de la politique accommodante de la Fed, la Banque centrale américaine. Les espoirs d'une reprise économique en Europe ont été douchés par le ralentissement allemand au second semestre 2014. La baisse conjuguée de l'euro et du pétrole constitue néanmoins une bonne nouvelle pour le PIB du Vieux continent, sans pour autant régler les problèmes de déficits budgétaires ou d'inflation quasi-nulle. Dans ces conditions, l'heure n'est pas à l'optimisme débridé. Selon l'étude annuelle de CFA Institute, les professionnels de l'investissement



misent sur un CAC 40 à 4.371 points au 31 décembre 2015. À défaut de s'exposer significativement sur les actions, plusieurs stratégies alternatives peuvent être mises en œuvre : fusions-acquisitions toujours favorisées par la faiblesse de la croissance et des taux d'intérêt, retournement de valeurs décotées ou valeurs de rendement, sous réserve de faire preuve de sélectivité.

Or

Après une année 2013 catastrophique, le cours de l'or s'est stabilisé en 2014. Suite à une première partie d'année prometteuse, le cours de l'once est reparti à la baisse pour s'installer aux alentours de 1.200 dollars à fin décembre 2014. « À ce stade, la visibilité est relativement réduite sur l'or avec une macroéconomie qui stérilise les mouvements à court terme », analyse Alexandre Baradez, chef analyste chez IG France. Les fluctuations du cours de l'or sont en effet tirées à la baisse par la politique monétaire américaine qui se durcit ainsi que l'inflation au plus bas. À l'inverse, les tensions géopolitiques soutiennent le cours. Pour Alexandre Baradez, aucun scénario ne peut être exclu : l'once pourrait tomber à un niveau de 1.050 dollars en 2015 tout comme retrouver un cours plus conforme aux années passées, à 1.300 dollars.

Crowdfunding

Les placements classiques rapportant de moins en moins, certaines solutions nouvelles peuvent être privilégiées pour obtenir du rendement. C'est notamment le cas du crowdfunding.

Le financement participatif permet notamment, par le biais d'une plateforme en ligne, de soutenir l'entreprise de son choix, en lui prêtant de l'argent ou en entrant dans son capital. En optant pour la première solution, vous pouvez espérer des rendements très alléchants, oscillant entre 4 et 12% en fonction des plateformes, des projets et de la durée de l'opération. Du simple prêt à une PME en passant par le financement de constructions de logements, vous pouvez utiliser votre épargne comme bon vous semble et avec une forte rémunération à la clé. Pour trouver chaussure à votre pied, vous avez même l'embarras du choix puisque les plateformes ont poussé comme des champignons ces derniers mois et que de nouveaux acteurs vont se lancer en 2015. Attention toutefois : votre placement n'est pas garanti et votre investissement vous expose à une perte totale en capital, le risque de défaut des entreprises financées étant estimé à 2% par les spécialistes du secteur. Ne mettez donc pas tous vos œufs dans le même panier. Le raisonnement est identique en entrant au capital d'une PME. Cependant, la revente de vos actions peut poser problème tout comme la fiscalité applicable à votre plus-value de cession, qui pourrait toutefois être assouplie dans les prochains mois. ■

Bitcoin : attention, spéculation

Pour faire fructifier vos économies en 2015, vous pourriez être tenté de parier sur certains produits volatiles, à l'instar du Bitcoin. Comme depuis son lancement fin 2008, la monnaie virtuelle a connu des hauts et des bas en 2014, liés principalement aux décisions des grandes Banques centrales mondiales. « On peut considérer le Bitcoin comme une devise ou un actif, mais également comme un pari technologique potentiellement avant-gardiste dont l'évolution à la hausse ou à la baisse dépend fortement de l'évolution de la réglementation », prévient à ce titre Alexandre Baradez. « L'évolution en 2015 va dépendre de l'évolution de la réglementation financière par pays », juge ce spécialiste. Comme dans le cadre d'un investissement sur le marché des changes, le Forex, « le Bitcoin revêt donc un caractère spéculatif indéniable à court terme ». Et si son cours peut s'envoler en quelques jours, il peut également s'écraser encore plus rapidement. Après avoir dépassé le cours de l'once d'or, à 1.250 dollars fin novembre 2013, le Bitcoin vaut aujourd'hui seulement un peu plus de 300 dollars...



L'assurance vie plébiscitée face au Livret A

L'assurance vie a plus la cote que le Livret A. En novembre 2014, les épargnants ont effectué des retraits nets de 1,25 milliard d'euros sur le Livret A. Même tendance pour les Livrets de développement durable (LDD) avec une décollecte de 0,38 milliard d'euros. Pour le septième mois consécutif, la collecte globale de ces deux livrets est ainsi négative. Les Français boudent ce type d'épargne depuis la baisse du taux à 1% au 1^{er} août 2014. Ils préfèrent se tourner vers les contrats d'assurance vie. Résultat, en novembre 2014, les dépôts nets sur ce type de placements ont atteint 1,9 milliard d'euros et s'envolent à 21,3 milliards d'euros sur l'année en cours. Cette bonne collecte s'explique principalement par la faiblesse des rachats opérés par les épargnants.



Hausse du patrimoine des Français

Une augmentation à souligner dans un contexte difficile. En 2013, selon l'enquête sur le patrimoine économique national publiée par l'Insee le vendredi 19 décembre 2014, le patrimoine des Français a augmenté de 1,8% à 10.414 milliards d'euros. Cette hausse est plutôt due à la croissance des actifs financiers qu'à l'immobilier. En effet, la valeur de l'immobilier des Français a seulement augmenté de 0,1% à 6.642 milliards d'euros, un rythme beaucoup moins soutenu que les années précédentes. A contrario, les placements financiers ont continué à rapporter en 2013. Ils ont progressé de 6,3% contre 9,6% en 2012. Un chiffre qui s'explique par la bonne collecte de l'assurance vie après une année historique de décollecte en 2012 et par la progression de la valeur des actions et des parts de fonds.



Allianz et CNP à l'amende

Deux condamnations à un peu plus d'un mois d'écart. En novembre, CNP Assurances a été condamné à payer une amende de 40 millions d'euros par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). La raison : l'assureur n'a pas respecté l'obligation, fixée par la loi du 17 décembre 2007, de rechercher les bénéficiaires de contrats d'assurance vie après le décès du souscripteur. L'ACPR reproche à CNP Assurances la lenteur de ses recherches. Le manque à son devoir envers les assurés a aussi été retenu contre Allianz Vie. En décembre, la société d'assurance a été condamnée par l'ACPR à 50 millions d'euros d'amende. Pour l'établir, l'ACPR a également pris en compte certains manquements relatifs à l'exécution des contrats à terme fixe ou à la revalorisation des capitaux décès.



Le crowdfunding attire malgré les risques

Financer un projet participatif (crowdfunding) n'est pas sans risque. Un site spécialisé dans les prêts aux PME, Unilend, a enregistré, fin novembre, sa première défaillance. Il s'agit de Smok-It, un fabricant de cigarettes électroniques qui avait emprunté 75.000 euros sur la plateforme. L'entreprise a été placée en redressement judiciaire et les 329 prêteurs n'ont pas reçu le paiement de la troisième échéance de remboursement sur les 36 programmées. Cette situation rappelle que le crowdfunding, qui dispose d'un cadre réglementaire depuis le 1^{er} octobre 2014, peut avoir ses limites. Un scénario qui ne semble pas refroidir les investisseurs comme le montre une étude réalisée par Adwise pour l'association Financement Participatif France. Ainsi, 23% des sondés envisagent de se lancer en 2015.

RETRAITE : **COMMENT AUGMENTER SES REVENUS**

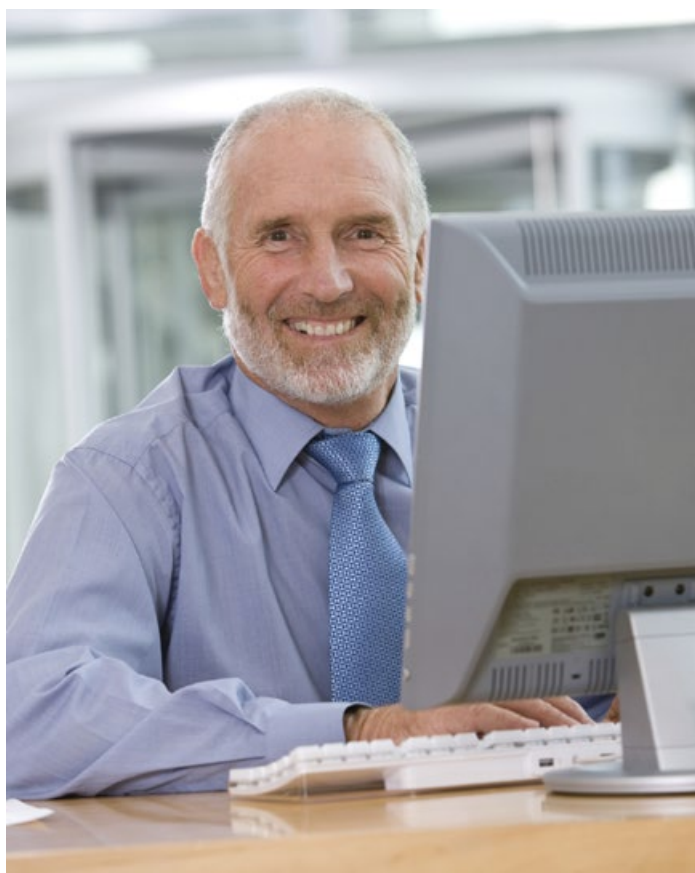
9

À côté de l'épargne et de l'investissement immobilier, il existe plusieurs dispositifs pour doper ses ressources après la vie active. Rachat de trimestres, surcote, cumul emploi-retraite ou encore autoentreprise, les idées ne manquent pas pour s'assurer un certain confort financier une fois à la retraite. Tour d'horizon.

Le montant moyen des pensions de retraite s'est élevé en France à 1.288 euros par mois en 2012, d'après la dernière étude de la direction des statistiques du ministère des Affaires sociales. Rien de bien affriolant donc. D'autant que si, passé le cap des 60 ans, certaines dépenses se réduisent, voire disparaissent, comme les frais d'éducation des enfants ou le remboursement de l'emprunt immobilier, d'autres coûts se renforcent, telles les dépenses de santé.

Pour éviter de trop se serrer la ceinture une fois la vie professionnelle quittée, il est conseillé d'épargner ou d'investir dans de l'immobilier locatif en vue de se constituer des revenus complémentaires à la retraite. Il semble également judicieux de partir avec la pension la plus élevée possible. Le calcul paraît d'autant plus intéressant que la rente est versée jusqu'au décès. Sur 20 ans, une différence de 100 euros par mois rapporte la bagatelle de 24.000 euros !

D'où l'intérêt d'exploiter les dispositifs de rachat de trimestre et de surcote pour doper sa pension. Enfin, il va devenir de plus en plus courant de travailler tout en étant retraité. Même s'il est moins avantageux qu'auparavant, le cumul emploi-retraite risque ainsi d'être plus couramment utilisé à l'avenir. Exercer une activité à la retraite, c'est après tout une bonne solution pour gonfler son portefeuille et rester « *dans le coup* ».



Racheter des trimestres

Dans les régimes de retraite de base, le taux plein d'une pension équivaut à 50% du salaire annuel moyen (calculé sur les 25 meilleures années de rémunération) dans le secteur privé et à 75% (voire 80% dans certains cas) des six derniers mois de traitement indiciaire (hors primes et avantages) dans le secteur public.

Or, pour bénéficier de ce taux plein, il faut non seulement avoir atteint l'âge légal (à partir duquel on est autorisé à partir à la retraite) mais justifier du nombre de trimestres de cotisation requis dans sa génération. À titre d'exemple, les actifs nés en 1955, 1956 et 1957 doivent avoir cotisé 166 trimestres (41,5 ans). La loi du 20 janvier 2014 réformant les retraites ayant instauré un allongement d'un trimestre supplémentaire tous les trois ans à compter de 2020, les assurés nés en 1958, 1959 et 1960 devront disposer de 167 trimestres (41,75 ans). Et ainsi de suite jusqu'à 172 trimestres (43 ans) pour les actifs nés à partir du 1^{er} janvier 1973.

Si à l'âge légal (62 ans d'ici 2017), vous ne totalisez pas le nombre de trimestres exigé à votre génération, vous subirez alors une minoration du taux plein. Cette « *décote* » s'élève à 1,25% par trimestre manquant dans la limite de 25% (soit 20 trimestres). Si vous voulez partir à la retraite le plus tôt possible et qu'il vous manque quelques trimestres, vous avez alors intérêt à racheter des trimestres de cotisation auprès de votre caisse de retraite pour compléter votre durée d'assurance.

Depuis la loi Fillon de 2003, il est en effet possible d'effectuer des versements pour la retraite (VPLR) – le nom technique des rachats de trimestres – au titre des années d'études supérieures. Cette faculté est également ouverte dans le privé dans le cadre de rachats d'années de cotisation incomplètes. Dans le premier cas, sont comptabilisées uniquement les années validées par un diplôme, à l'exception des classes préparatoires aux grandes écoles. Le second cas englobe les temps partiels, les périodes de chômage non indemnisées par Pôle Emploi et les « *petits boulots* » n'ayant pas permis la validation de 4 trimestres (une année complète). Mieux : les VPLR offrent des déductions d'impôt. Reste que le dispositif présente plusieurs inconvénients.

Tout d'abord, les rachats sont limités à 12 trimestres (3 ans), régimes complémentaires compris : on peut racheter jusqu'à 70 points à l'Arrco et à l'Agirc au titre des études à condition d'avoir effectué d'abord un rachat au régime général. Surtout, ils peuvent coûter très cher. Leur prix varie à la fois en fonction de l'âge de l'assuré (plus il est proche de l'âge légal et plus le montant du VPLR est élevé) et de son niveau de salaire. Or, c'est lorsque l'on est en fin de carrière et donc lorsque l'on se situe généralement en haut de sa fourchette de rémunération que l'on peut estimer le nombre de trimestres à racheter... L'assuré a d'autant plus intérêt à s'y prendre au dernier moment que les règles en matière de retraite ne cessent de varier : nous en sommes tout de même à la quatrième réforme en l'espace de 10 ans ! S'il est plus prudent d'effectuer un VPLR sur le tard, vous n'êtes pas sûr de pouvoir le rentabiliser même en prenant en compte les déductions fiscales.

Cotiser plus longtemps

Pour résorber les déficits des régimes de retraite, le législateur fait tout pour obliger les actifs à travailler et donc à cotiser plus longtemps. C'est cet objectif qui a guidé le report de 60 à 62 ans de l'âge légal de départ d'ici à 2017 et l'allongement de la durée de cotisation de 41,5 à 43 ans d'ici à 2035. La loi Fillon de 2003 a instauré un dispositif moins coercitif mais fort rentable : la surcote. Les actifs qui continuent à travailler alors qu'ils ont atteint l'âge légal et qui disposent de tous leurs trimestres bénéficient d'une majoration de 1,25% par trimestre de cotisation supplémentaire (soit 5% par année). Contrairement à la décote, la surcote n'est pas plafonnée. Elle est souvent présentée comme le dispositif le plus intéressant pour accroître le montant de sa retraite. Un bémol toutefois : la surcote est plus avantageuse pour les agents publics que pour les salariés, comme l'a récemment montré une étude du Conseil d'orientation des retraites (COR). Les régimes de la fonction publique et les régimes dits « spéciaux » (EDF, SNCF, RATP, Banque de France...) sont « intégrés », c'est-à-dire qu'ils font office à la fois de régime de base et de régime complémentaire. La surcote porte alors sur l'ensemble de leurs pensions, contrairement aux salariés où le dispositif existe seulement pour le régime de base de la Sécurité sociale.

Cumuler activité et pension

Pour ceux qui ne veulent pas racheter des trimestres de cotisation ou qui souhaitent travailler plus longtemps, il est toujours possible

de cumuler à la retraite sa pension et un revenu d'activité. La mesure s'avère toutefois moins avantageuse qu'avant.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, que le retraité change ou non de statut professionnel, il doit avoir liquidé l'ensemble de ses retraites (y compris complémentaires) pour prétendre au cumul emploi-retraite (CER). Ses cotisations, même à son nouveau régime, sont versées « à fonds perdus », c'est-à-dire qu'elles ne génèrent pas de nouveaux droits à la retraite.

Auparavant, il fallait avoir atteint l'âge légal et disposer de tous ses trimestres ou avoir atteint l'âge de retraite à taux plein à partir duquel la décote est automatiquement supprimée (67 ans d'ici 2017) pour bénéficier du CER en gardant le même statut professionnel. Les revenus cumulés de la pension et de l'activité ne devaient

Le bon plan de l'autoentreprise

Retraité autoentrepreneur, voilà un bon moyen de compenser sa baisse de revenus à la retraite. La meilleure stratégie consiste à lancer son autoentreprise trois ans avant son départ à la retraite. C'est en effet généralement le temps qu'il faut pour tester un projet et transformer l'affaire en « business » rentable. Le chiffre d'affaires est plafonné. Il ne peut dépasser 32.900 euros pour les prestations intellectuelles et de services (formation, conseil, coaching...). Il atteint quand même 82.200 euros pour les activités de vente de marchandises, d'objets, de fournitures et de denrées ou de prestations d'hébergement. Soit dans le premier cas 2.741 euros par mois et dans le second cas... 6.850 euros par mois. De quoi largement arrondir sa retraite !

L'avantage de l'autoentreprise est que les formalités sont réduites au minimum (quelques clics sur le portail lautoentrepreneur.fr). Les autoentrepreneurs ne paient pas de TVA et sont taxés uniquement s'ils génèrent un chiffre d'affaires. Ils peuvent opter par ailleurs pour un régime fiscal libératoire (un prélèvement forfaitaire à payer). Autant d'atouts qui ont depuis longtemps séduit les retraités : selon une étude publiée le 19 novembre 2014 et réalisée par OpinionWay auprès de 1.005 créateurs d'autoentreprises pour le compte de l'Union des autoentrepreneurs (UAE) et de la Fondation Le Roch-Les Mousquetaires, 20% des autoentrepreneurs sont à la retraite.

pas dépasser l'ancienne rémunération. En revanche, les retraités qui changeaient de statut pouvaient y accéder sans avoir à respecter de critère d'âge, de durée de cotisation, ni de limite de revenus. Mieux : dans le cadre de leur nouvelle activité, ils cotisaient à un régime différent et se constituaient ainsi à terme une retraite supplémentaire.

Des dérogations aux nouvelles règles sont toutefois prévues. Ainsi, les médecins dont l'âge de départ de leur régime complémentaire est fixé à 65 ans sont autorisés à percevoir leur pension de base dès 62 ans tout en continuant à travailler sans avoir à liquider leurs retraites. Ils peuvent ainsi se constituer des droits complémentaires entre 62 et 65 ans.

Idem pour les militaires. Les officiers et non officiers, qui sont mis d'office à la retraite à un âge limite et touchent une faible pension en raison de leur carrière courte, sont autorisés à travailler et à se constituer une retraite supplémentaire.

Les élus locaux (maires, conseillers généraux, conseillers régionaux, présidents de communautés de communes) bénéficient également d'un régime dérogatoire au motif qu'un mandat n'est pas considéré comme une activité professionnelle. Etant depuis 2013 affiliés obligatoirement au régime général des salariés, ils peuvent durant leur mandat se créer une nouvelle retraite s'ils étaient auparavant fonctionnaire, indépendant ou profession libérale. ■





Le Budget 2015 validé par le Conseil Constitutionnel

C'est fait. Le Conseil constitutionnel a validé lundi 29 décembre 2014 l'essentiel du Budget 2015 et de la loi de finances rectificative pour 2014. Pour les particuliers, la tranche d'imposition à 5,5% du barème de l'impôt sur le revenu est supprimée. De multiples dispositions concernent l'immobilier, comme la mise en place du dispositif d'investissement locatif Pinel ou du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Le Conseil constitutionnel n'a pas remis en cause la nouvelle surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, d'un taux fixe de 20%, malgré les demandes des élus UMP. La suppression de la prime pour l'emploi (PPE), prévue à partir de 2016, n'a pas non plus été touchée. Le Conseil constitutionnel a censuré peu de mesures réalisant des ajustements à la marge.



Un taux fixe de 20% pour la surtaxe d'habitation

La surtaxe d'habitation prend forme. Mardi 16 décembre 2014, les députés ont voté cette majoration de la taxe d'habitation, figurant dans la loi de finances rectificative (LFR 2014), pour les propriétaires de résidences secondaires situées en zone tendue. Par rapport à la première version, plusieurs modifications ont été apportées. Ainsi, il revient toujours au Conseil municipal de décider de son application mais le taux n'est plus modulable, il a été fixé à 20%. La décision doit être prise avant le 28 février 2015. Trois cas d'exonération existent : lorsque le propriétaire met tout en œuvre pour louer son bien sans y parvenir, lorsque qu'un autre logement est nécessaire pour des raisons professionnelles ou encore pour les personnes hébergées dans des établissements médico-sociaux.

13



Passeport : acheter son timbre fiscal sur Internet

Internet s'ouvre de plus en plus aux démarches administratives. Dernière nouveauté, dans le courant de l'année 2015, il sera possible d'acheter sur Internet un timbre fiscal pour son passeport. C'est ce qu'ont permis les députés en adoptant, vendredi 5 décembre 2014, un amendement du gouvernement au projet de loi de finances rectificative pour 2014 (PLFR 2014). Les modalités de délivrance de ce timbre, dont la durée de validité est fixée à six mois, seront précisées par un arrêté du ministre chargé du Budget.

Jusqu'à présent cette démarche en ligne était uniquement possible pour les timbres fiscaux demandés pour faire appel d'une décision de justice ou encore pour valider un visa de longue durée auprès de l'Office français de l'immigration et de l'intégration.



Bientôt un prélèvement à la source ?

C'est un sujet qui revient régulièrement sur le devant de scène. Selon des informations de la radio Europe 1 diffusées vendredi 12 décembre 2014, François Hollande aurait demandé à des députés PS de la commission des Finances de l'Assemblée nationale de travailler sur la mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. Contrairement au système actuel de déclaration de revenus de l'année précédente, le prélèvement à la source permet d'imposer les salaires de l'année en cours. Le sujet est loin de faire l'unanimité. Alors que le 2 décembre 2014 le secrétaire d'Etat à la réforme de l'Etat Thierry Mandon avait évoqué une possible mise en place dans le cadre d'un projet de loi de simplification fiscale, l'information avait été démentie, dès le lendemain, par le ministre des Finances Michel Sapin.

CRÉDIT IMMOBILIER NOS ASTUCES POUR FAIRE BAISSER LA FACTURE

14



En ce début d'année 2015, les taux de crédit immobilier sont au plus bas. Mais l'emprunteur ne doit pas s'arrêter à la question des intérêts, bien au contraire. Transférabilité du prêt, échelonnement des mensualités, emprunts complémentaires à bas coût... Il existe de multiples options ou astuces à votre avantage, même si votre banquier ne veut pas toujours vous en parler.

Les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas et il serait dommage de ne pas en profiter. Pour qui a un projet immobilier, les conditions n'ont jamais été aussi bonnes en matière de financement. Et pourtant... le taux ne fait pas tout. D'ailleurs, nombre d'emprunteurs le savent et n'oublient pas d'étudier de près la durée sur laquelle ils s'engagent et surtout le montant des mensualités de remboursement.

Mais ce n'est pas tout ! Depuis le 26 juillet 2014, les emprunteurs ont la possibilité de résilier l'assurance de prêt de la banque pour opter pour un contrat concurrent équivalent en garanties mais moins onéreux. Problème, cette faculté tarde à se mettre véritablement en place, en raison des réticences des banques (voir notre sujet). En attendant d'économiser sur leur assurance, les emprunteurs peuvent toutefois actionner d'autres leviers pour rendre leur crédit immobilier plus avantageux. À condition toutefois de poser quelques questions à leur conseiller bancaire.

Un œil sur les pénalités de remboursement anticipé

Promotion professionnelle, héritage, placement réussi... Lorsqu'ils reçoivent une importante somme d'argent, quelle qu'en soit la provenance, de nombreux emprunteurs envisagent de rembourser leur crédit immobilier plus tôt que prévu, afin de diminuer leur endettement. Mais trop souvent, ils oublient le paiement des indemnités ou pénalités de remboursement anticipé qui vient grever leurs économies.

Pour éviter cet écueil, il faut donc anticiper, et ce dès la négociation du prêt. En premier lieu, demandez à la banque d'inscrire dans le contrat une durée limitée au-delà de laquelle elle ne pourra plus réclamer de pénalités de remboursement anticipé. En général, les contrats standardisés ne prévoient pas cette option et vous risquez donc d'être sanctionné si vous décidez de solder le prêt au bout de 20 ans alors qu'il courrait sur 22 années. Attention toutefois, la banque peut limiter votre marge de manœuvre en relevant son taux d'intérêt en contrepartie.

Autre astuce à connaître, les indemnités de remboursement anticipé n'existent pas dans un prêt à taux variable ou mixte (voir plus loin). Si les taux variables n'ont actuellement aucun intérêt, un prêt à taux mixte comportant un taux fixe jusqu'à votre horizon de revente peut vous permettre d'échapper aux pénalités.

Les atouts du prêt à taux mixte

Si la période n'est pas propice aux emprunts à taux variable, la logique n'est pas la même si vous contractez un prêt à taux mixte. Cette formule permet d'enchaîner une période d'emprunt à taux fixe et une autre à taux variable. Gros avantage de ce mécanisme, le taux fixe proposé est généralement inférieur aux conditions de marché.

Ce type d'emprunt est donc particulièrement favorable aux jeunes couples et plus généralement aux acheteurs qui ont déjà en tête un horizon de revente. En effet, en négociant un taux fixe sur sept ans, soit la durée moyenne de détention d'un premier logement, avant de passer à un taux variable, l'emprunteur s'assure un financement à moindre coût du moment qu'il parvient à revendre avant de commencer à payer les mensualités à taux variable. Et ce sans sanction financière, puisque les pénalités de remboursement anticipé ne s'appliquent pas.

Mais attention, le prêt à taux mixte n'est pas forcément intéressant pour tous les achats immobiliers. « *Ce n'est pas une formule intéressante pour l'achat d'une vie* », souligne Pascal Beuvelet, président du courtier In&Fi Crédits.





Demander la transférabilité du prêt

Option trop méconnue, la transférabilité du prêt n'a pourtant jamais été aussi intéressante. Le principe est simple : vous conservez les conditions d'emprunt de votre crédit immobilier actuel pour la souscription du prochain. Autrement dit, si vous faites un emprunt en cette période de taux très bas, vous continuerez à bénéficier du même taux dans quelques années pour le prochain prêt, même si les taux d'intérêt ont remonté.

À l'inverse, ce calcul est défavorable à la banque puisque son coût de refinancement aura augmenté avec les taux d'intérêt. « *Ce n'est pas si évident que cela mais c'est génial pour ceux qui arrivent à le faire* », note Pascal Beuvelet. Il peut être plus facile de négocier avec la banque pour les profils de jeunes actifs : l'établissement sera plus ouvert à cette concession si le crédit immobilier lui permet de capter un nouveau client à qui il pourra vendre assurances vie, livrets bancaires et autres produits d'épargne. « *Le crédit immobilier est un outil de fidélisation et en rendant l'emprunt transférable, vous conservez la relation avec le client* », renchérit Joël Boumendil, président du courtier ACE Crédit.

Des indemnités plafonnées

Pour rappel, les indemnités de remboursement anticipées doivent être stipulées explicitement sur le contrat de prêt, sans quoi elles ne peuvent pas être réclamées. De plus, elles sont plafonnées à la somme des intérêts des six prochains mois ou à 3% du capital restant dû. Le montant le moins élevé est alors retenu.

Les prêts à paliers, pour gérer son endettement

Globalement, les options présentées jusqu'ici sont davantage favorables aux jeunes emprunteurs. Mais les seniors ne sont pas en reste pour autant. Dans leur situation, avec une baisse des revenus en ligne de mire une fois à la retraite, le prêt à paliers est à regarder de près. Cette technique permet de distinguer différentes périodes de remboursement et de moduler les mensualités en fonction. Ainsi, dans le cas d'un futur retraité, les mensualités peuvent être plus élevées en début de prêt lorsqu'il continue à travailler avant de baisser une fois à la retraite pour éviter un endettement trop important.

Le prêt par paliers est également intéressant pour les emprunteurs n'ayant pas achevé le remboursement d'un crédit à la consommation et dont la capacité d'endettement est entamée. Dans cette situation, l'emprunt sera accepté uniquement si le crédit à la consommation se termine dans un avenir proche, pour limiter le cumul des remboursements.

Le report ou la modulation d'échéances en cas de coup dur

En cas d'accident de la vie (licenciement, divorce...), supporter un crédit immobilier devient très difficile. D'où l'intérêt de négocier une option pour moduler les mensualités à la baisse pendant une période donnée, voire de les suspendre intégralement. Passée une période de franchise (un an le plus souvent), l'emprunteur pourra ainsi modifier à la hausse ou à la baisse ses mensualités. Attention toutefois, la modulation à la baisse rallonge la durée du prêt.

De même, la suspension d'échéances alourdit le coût global du crédit, puisque l'emprunteur continue de payer les intérêts et l'assurance de prêt, et le fait durer plus longtemps. Cette option n'est donc pas recommandée pour dégager des marges de manœuvre financières et doit être réservée aux périodes difficiles.

Assurance emprunteur : tenter sa chance malgré les obstacles

Plus de cinq mois après l'entrée en vigueur de la loi Hamon, changer d'assurance emprunteur en cours de contrat est loin d'être chose aisée. Pour autant, faire jouer la concurrence doit rester une priorité pour alléger le coût de son crédit immobilier.

Les emprunteurs devraient être fixés à la mi-janvier 2015. C'est en effet à cette date que le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) doit remettre à Bercy un avis crucial sur l'épineux sujet de l'assurance emprunteur. Chargé en juillet dernier par le ministre des Finances Michel Sapin de « définir des catégories de contrats d'assurance emprunteur présentant les mêmes garanties », le CCSF devait apporter ses réponses en décembre 2014. Mais ses membres peinent à trouver un terrain d'entente. Un statu quo qui freine la libéralisation du marché.

Alors que la loi Hamon permet depuis le 26 juillet 2014 au souscripteur d'un crédit immobilier de choisir une délégation d'assurance, c'est-à-dire d'opter pour une assurance emprunteur autre que celle de son banquier, pendant un an à compter de la signature de l'offre de prêt, force est de constater que les clients n'y ont pas encore trouvé leur compte. En cause, l'attitude des banques qui ne jouent pas le jeu de la concurrence selon Maxime Chipoy, responsable du service des études de l'association de consommateurs UFC-Que Choisir. « De nombreux emprunteurs essuient des refus nets, avance-t-il. Certaines n'hésitent pas à aller dans le détail pour trouver le moindre petit mot qui change par rapport à leur contrat. » Les établissements de crédit, qui appliquent des marges avoisinant les 50% sur ces contrats, rechigneraient à laisser partir leurs clients et perdre un chiffre d'affaires conséquent. « En 2013, le marché de l'assurance emprunteur des prêts immobiliers s'est élevé à 5,96 milliards d'euros », rappelle le Comité consultatif du secteur financier dans son rapport remis à François Hollande et au Parlement en décembre 2014.



Faire de l'assurance la priorité

Comment, alors, souscrire un contrat individuel différent de l'offre de groupe proposée par son banquier ? Certains experts du secteur se veulent confiants. « Les refus sont rares car il y a toujours un contrat individuel que les banques acceptent », affirme ainsi Antoine Fruchard, fondateur de la plateforme internet Réassurez-moi. Pour éviter tout risque, ce spécialiste négocie en amont avec des assureurs partenaires des contrats à même de présenter des garanties similaires à celles proposées par l'établissement prêteur.

« Pour autant, la délégation d'assurance reste tout de même quelque chose que les gens ne maîtrisent pas toujours : penchez-vous sur deux contrats d'assurance et vous verrez », prévient Antoine Fruchard. Ainsi, la véritable priorité pour un client reste avant tout d'envisager le changement d'assurance et d'en matérialiser les bienfaits. « Historiquement, l'assurance emprunteur a longtemps été considérée comme un contrat accessoire au contrat de prêt », précise pourtant le rapport 2013 du CCSF. Or, avec des taux de crédit au plancher, c'est désormais le levier de l'assurance emprunteur qu'il convient d'actionner.

Pour faire baisser la facture, prenez donc le temps de la réflexion, comparez les différentes offres en faisant par exemple appel à un courtier qui se chargera de négocier votre délégation d'assurance. Les profils les moins risqués (non-fumeurs, jeunes, ...) peuvent allègrement économiser 50%, voire plus. ■

Pourquoi les emprunteurs peuvent espérer

D'ici la mi-janvier, le Comité consultatif du secteur financier doit finaliser la liste des critères permettant de comparer plusieurs contrats et de juger de l'équivalence de garanties entre ces derniers. Les membres du CCSF doivent également préciser à quel moment le prêteur devra communiquer la liste des garanties exigées à l'emprunteur. Une fois le flou dissipé sur ces deux points, les règles de l'assurance emprunteur seront indubitablement plus claires.



L'investissement Pinel permet toujours la location aux enfants

Il est désormais possible de loger son enfant et d'en retirer un avantage fiscal. Le dispositif d'investissement locatif dit Pinel, du nom de la ministre du Logement, permet de louer, depuis le 1^{er} janvier 2015, le logement à un ascendant ou un descendant tout en profitant d'une réduction d'impôt. Malgré de nombreux débats, les parlementaires n'ont pas supprimé cette possibilité. En revanche, la loi interdit de louer à un enfant encore rattaché au foyer fiscal pour éviter le cumul avec la demi-part fiscale supplémentaire. Autre règle à respecter, le parent doit obligatoirement payer un loyer au bailleur et ne doit pas toucher une aide au logement (APL, ALS ou ALF). Mais la location n'est pas limitée dans le temps et aucun seuil minimum n'a été fixé pour le prix du loyer.



Recevoir une donation tôt aide à devenir propriétaire

Un petit coup de pouce qui peut avoir de grands effets. L'enquête Patrimoine 2010 publiée par l'Insee jeudi 18 décembre 2014 montre que plus les donations sont réalisées tôt, plus la probabilité d'achat immobilier est élevée. Ainsi, si la donation a été réalisée avant 35 ans, la probabilité d'achat immobilier est 2,3 fois plus importante que pour le même ménage qui n'a pas pu profiter d'une transmission. Après 35 ans, ce chiffre baisse à 1,4. L'enquête démontre que le lien entre donation et achat immobilier est vraiment très étroit. En effet, le fait de recevoir une donation multiplie par 3,1 la probabilité d'un achat effectué dans la même année. Des résultats qui tendent à prouver que, sans soutien financier, les jeunes ménages éprouvent des difficultés à accéder à la propriété.

18



Être propriétaire ne protège pas du surendettement

Le surendettement ne concerne pas exclusivement les locataires. La Banque de France a révélé dans son enquête annuelle publiée lundi 8 décembre 2014 que 10,2% des personnes surendettées étaient propriétaires en 2013. Un chiffre en augmentation depuis plusieurs années. Cette tendance s'explique principalement par l'importance croissante des dettes immobilières dans l'endettement global des ménages. Les dettes nées d'un crédit immobilier ont atteint 2,18 milliards d'euros en 2013, pour un endettement moyen de 103.151 euros par dossier concerné. Un montant qui était de 95.252 euros en 2011. Des disparités existent entre les régions. Alors que la part des accédants à la propriété dans le total des surendettés est de 3,20% en Corse ou 4,45% en Ile-de-France, elle monte à 11,38% en Poitou-Charentes.



Hausse du pouvoir d'achat immobilier

Acheter plus grand sans dépenser plus. Selon le courtier en crédit immobilier Meilleurtaux.com, en 2014 les Français peuvent acheter plus grand grâce à la chute des taux de crédit. Un phénomène qui concerne notamment les dix plus grandes villes de l'Hexagone. Sur la base de mensualités de 1.000 euros sur 20 ans, les Bordelais ont pu acquérir un mètre carré supplémentaire. Un chiffre qui grimpe jusqu'à 11m² pour les Marseillais. Le courtier lie cette évolution avec la chute des taux de crédit de 0,80 point en 2014. Mais ce phénomène est freiné par certaines hausses de prix dans des agglomérations allant à l'inverse de la tendance générale. À Lille par exemple, le pouvoir d'achat immobilier n'a augmenté que de 2m², un résultat qui aurait pu être plus élevé si le prix du mètre carré n'avait pas augmenté de 10% en 2014.

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2015)
9,61 €
RSA (Revenu de Solidarité Active)
513,88 €
pour une personne seule sans enfant
Inflation Prix à la consommation (INSEE)
+0,3%
(hors tabac) sur un an en novembre 2014
Emploi Taux de chômage (BIT) au 3 ^e trimestre 2014
10,4%

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
1%	22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération	Plafond
2,50%	150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
(brut hors prime épargne)	
Assurance vie (FFSA)	
Rendement fonds euros (2013)	
2,80%	

• Retraite

Âge légal (ouverture du droit à pension)	
Né(e) en 1954	
61 ans et 7 mois	
Point retraite (1 ^{er} avril 2014)	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €
Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} avril 2014)	
Minimum contributif	
7.547,96 €	
Minimum contributif majoré	
8.247,86 €	
Conditions de ressources du minimum contributif	
1.120 €	
Majoration tierce personne	
13.236,98 €	
Seuil du versement forfaitaire unique	
156,09 €	
Majoration forfaitaire par enfant	
96,21 €	

• Impôts

Barème IR (2015)	Barème ISF (2015)
+ 151.956 €	+ 10.000.000 €
45%	1,50%
41%	1,25%
71.754 €	5.000.000 €
30%	1%
26.764 €	2.570.000 €
14%	0,70%
9.690 €	1.300.000 €
0%	0,50%
	800.000 €
	0%

• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 3 ^e trimestre 2014	
125,24 points (+0,47%)	
Loyer au m ² - France entière (Clameur)	
12,8 €/m² (novembre 2014)	
Prix moyen des logements anciens	
1 ^{er} semestre 2014 (Century 21)	
au mètre carré	d'une acquisition
2.496 €	200.443 €
Prix moyen du mètre carré à Paris	
8.230 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans (décembre 2014 Empruntis)	
2,60%	

• Taux

Taux de base bancaire (2014)
6,60%
Intérêt légal 0,93%

• Crédits

Prêts immobiliers	
Taux moyen fixe	Taux moyen variable
3,43%	3,11%
seuil de l'usure 4,57%	seuil de l'usure 4,15%
Prêts à la consommation	
(seuils de l'usure)	
Montant inférieur à 3.000 €	
20,25%	
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	
14,37%	
Montant supérieur à 6.000 €	
9,21%	

LE UP

APPARTEMENTS ÉTUDIANTS MEUBLÉS

STATUT FISCAL
LOUEUR MEUBLÉ BOUVARD CENSI

Rentabilité **4,30%***

11% de réduction d'impôts⁽¹⁾

Economie reportable pendant 6 ans⁽²⁾

Loyers versés par bail commercial⁽³⁾

Récupération de la TVA⁽⁴⁾

À PARTIR DE
125€ /MOIS**

**INVESTISSEMENT LOCATIF
EN MIEUX!**

**APPARTEMENTS MEUBLÉS
DANS RÉSIDENCE NEUVE
AVEC SERVICES**

LYON 7

MÉTRO JEAN JAURÈS

EN COURS DE COMMERCIALISATION

* Rentabilité hors taxes, sur le prix de vente hors taxes hors mobilier, indicative basée sur le loyer annuel hors taxes initial prévu dans le bail commercial. (1) Pour l'acquisition d'un bien immobilier neuf, jusqu'au 31.12.2016, destiné à la location pendant 9 ans, en résidence pour étudiants (2) En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes. (3) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (4) Dans les conditions définies par l'article 261D du CGI (Code Général des Impôts).

**Exemple d'acquisition du lot 2 (programme « le UP » à Lyon, sous réserve de disponibilité) d'un montant de 110 760 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 97 800 € après provision sur frais d'acquisition de 5 500 € et sur la base d'un achat HT de 92 300 € ; Hypothèse d'apport personnel de 5 500 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 530,36 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,9 % (Taux moyen constaté par la société de courtage Valory Crédit auprès de 5 banques nationales et organismes de crédit au 15 octobre 2014) + assurance décès invalidité de 0,30% (Taux moyen constaté en 2014 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 34 986,50€ (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 125 € sur les 9 premières années ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 818 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 328 € sur les 9 premières années ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière) ; Réduction d'impôts Bouvard-Censi 2014 de 11% sur le prix de revient de l'opération (10 153 € répartis sur 9 ans), soit en moyenne 94 €/mois de réduction d'impôts sur les 9 premières années. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Fiscalité Bouvard-Censi applicable pour l'acquisition au plus tard le 31.12.2016 d'un bien immobilier éligible audit dispositif (résidence services étudiante VEFA, ...). Réduction d'impôts répartie sur 9 ans, calculée sur un montant d'acquisition maximum de 300 000 € HT/an. et soumise au plafonnement global des avantages fiscaux. En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes. Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévus par l'article 199 sexvicies du CGI. Le non-respect de ces conditions entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

VALORITY
INVESTISSEMENT

Développer votre patrimoine

N°Cristal 0 969 320 686

www.valority.com

APPEL NON SURTAXE

Document non contractuel - Perspective selon l'interprétation de l'artiste



www.valority.com

VALORITY FRANCE

94, Quai Charles de Gaulle 69006 Lyon
Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372
Tél. : 0820 032 032
contact@valority.com