

leMag

n°21

VALORITY
INVESTISSEMENT

juin

Dossier :
**CE QU'IL FAUT SAVOIR
SUR L'ASSURANCE VIE
ET LA SUCCESSION**

Pratique :
**ASSURANCE,
BIEN SE COUVRIR POUR
LES VACANCES**

à la une

**CRÉDIT IMMOBILIER :
COMMENT PROFITER DE
LA BAISSSE DES TAUX**

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



CRÉDIT IMMOBILIER : COMMENT PROFITER DE LA BAISSÉ DES TAUX

Les taux de crédit immobilier n'ont jamais été aussi attractifs. Pourtant, certains peuvent hésiter au moment de passer à l'acte alors qu'une possible remontée des taux est annoncée. Faut-il s'en inquiéter ? Est-il possible d'emprunter après 50 ans ou de négocier son assurance emprunteur ?

dossier page 9



CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR : L'ASSURANCE VIE ET LA SUCCESSION

L'assurance vie est le placement préféré des Français. Parmi ses nombreux avantages : une fiscalité de faveur et la possibilité de transmettre son capital à la personne de votre choix. Dans l'optique d'une succession, il convient de tout faire dans les règles pour éviter les problèmes à votre décès. Notre éclairage.

pratique page 12



ASSURANCE : BIEN SE COUVRIR POUR LES VACANCES

La période des grandes vacances approche. Si vous pensez avoir tout prévu pour profiter de votre été, vous ne devez pas oublier pour autant de vous couvrir ainsi que vos proches en cas de problème. Assurance auto, santé, habitation... Nos conseils pour prendre la route des vacances en toute sérénité.

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
Thomas Chenel
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 - 11 - 14 tableau de bord du patrimoine page 16

**Bénéficiez
de taux attractifs
1,90%*
sur 10 ans**

* Condition de taux au 28.04.2015, établissement bancaire LCL pour l'achat d'une résidence principale avec un apport de 10% et une domiciliation de revenu min. 24 000€ - Assurance de prêt 0,27% pour une personne de moins de 30 ans - TEG annuel du crédit 2,21 - Délai de réflexion de l'emprunteur de 10 jours - Un crédit vous engage et doit être remboursé, vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

valority-credit.com

Courtier en crédit

- Financement
- Rachat de crédit
- Renégociation

VALORITY
CREDIT IMMOBILIER

La société VALORITY CREDIT est immatriculée à LORIAN dans la catégorie des COURTIERES D'ASSURANCE et des COURTIERES - BANQUE ET SERVICE DE CREDIT. Le siège social est situé à LORIAN, 1 rue Jules Lefebvre, 53111 Paris Chateaux 05, coordonnées de l'Agence de Lorient : 02 97 56 15 61, contact : 02 97 56 15 61, site internet : 1561.rue.Jules.Lefebvre.75009.Paris.Credit.05

le chiffre du mois



67

C'est, en années, l'âge auquel le patronat veut pousser les Français à partir à la retraite. Dans le cadre des discussions entre les partenaires sociaux pour sauver les régimes complémentaires du privé Agirc-Arrco, la délégation patronale, formée du Medef, de la CGPME et de l'UPA, recommande d'appliquer un abattement dégressif sur les pensions des salariés qui liquident leur retraite avant 67 ans. Cet abattement temporaire pourrait atteindre un maximum de 40% pour les départs à 62 ans. Face à la bronca des syndicats, le patronat se dit prêt à revoir ses exigences à la baisse (30, voire 20%). « Dans la majorité des pays développés, l'âge de départ à la retraite est fixé à 65 ou 67 ans », a justifié Claude Tendil, le représentant de la délégation patronale, lors de la tenue de la quatrième réunion de négociation sur les retraites complémentaires, organisée au siège du Medef le 27 mai dernier.

la phrase du mois



« Avant la fin du quinquennat, la réforme du prélèvement à la source aura commencé. »

Le chef des députés socialistes à l'Assemblée nationale Bruno Le Roux a affirmé le 24 mai 2015 que la simplification de la fiscalité des ménages sera enclenchée avant 2017. Sur le plateau du Grand Rendez-vous Europe 1 / Le Monde / iTélé, le député de Seine-Saint-Denis est revenu sur l'annonce du porte-parole du gouvernement, Stéphane Le Foll, qui avait expliqué quelques jours plus tôt que l'exécutif prendrait « le temps nécessaire » pour mettre en place cette mesure. « C'est une réforme qui se met en place sur trois, quatre ans. Nous commençons maintenant, nous terminerons dans trois-quatre ans », a pour sa part complété le secrétaire d'Etat aux relations avec le Parlement, Jean-Marie Le Guen, le 26 mai. La mise en œuvre du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu pourrait prendre plus de temps qu'annoncé, les difficultés techniques et juridiques d'une telle révolution étant très nombreuses.

le calendrier fiscal

2 juin Date limite de déclaration des revenus en ligne pour les départements 20 à 49.

9 juin Date limite de déclaration des revenus en ligne pour les départements 50 à 976 (Mayotte) et pour les non-résidents.

30 juin Date limite d'adhésion au prélèvement mensuel de l'impôt sur le revenu en 2015. Le premier prélèvement interviendra le 15 juillet.

3

Rendement du fonds
immobilier SCPI ÉPARGNE
FONCIÈRE en 2014

+ 5,32 %*

* Dividendes versés en 2014 par la SCPI épargne foncière sélectionnée auprès de la Française AM



POURQUOI
CHOISIR ENTRE
SÉCURITÉ ET
RENTABILITÉ* ?

> 30 partenaires en gestion d'actifs

Placements Financiers

Valoriser ses capitaux
Problématiques fiscales
Protection familiale
Transmission du patrimoine

valofi.com



05 2015 - VALOFI SAS - RCS Nanterre 390 290 016 - RCS Nanterre N°5207794 - Emplacement : 10000 47148
enquêtes CFE (membres) / ANACOFI (CFE) / FOD (467) / Association des investisseurs / AMF - 17 Place de la Bourse / 75002 Paris
le contrôle de l'ACF - 6 rue Fontaine / 75436 Paris cedex 03 - Assurance de responsabilité civile professionnelle COVEARISAS - Garantie financière auprès de la CEGC
Photo : © Fotolia - Rentabilité non garantie - Un placement financier comporte des risques (absence de rendement, perte de capital) - Les données et les perfor-
mances passées ne préjugent pas des performances futures.



Crédit immobilier :
**COMMENT PROFITER DE
LA BAISSSE DES TAUX**

Le printemps 2015 s'avère particulièrement agréable pour qui veut financer un projet immobilier. Les conditions pour emprunter ont rarement été aussi bonnes : les taux d'intérêt sont au plus bas, les banques sont prêtes et vous pouvez même réussir à faire des économies sur votre assurance de prêt.

Les opportunités sont là, mais saurez-vous les saisir ? L'actualité foisonnante du crédit immobilier peut en effet prêter à confusion. À en croire certains par exemple, il faut se dépêcher de passer à l'action car les taux sont déjà en train de repartir à la hausse. D'autres vous diront de jeter votre projet immobilier aux oubliettes parce que « *les banques ne prêtent pas après 50 ans* ». Et c'est sans compter les banques elles-mêmes, pas toujours enclines à vous expliquer comment gagner des milliers d'euros en optant pour une délégation d'assurance... D'où l'importance de bien connaître ces sujets avant d'aller négocier votre prêt. Pour éviter les obstacles et concrétiser votre projet immobilier dans les meilleures conditions, suivez le guide !

FAUT-IL AVOIR PEUR DE LA HAUSSE DES TAUX ?

Au début du mois de mai, les taux des obligations françaises sur 10 ans (OAT 10 ans) sont remontés à toute vitesse. De quoi convaincre certains qu'une hausse des taux de crédit immobilier se profile pour les prochaines semaines. Pourtant, l'heure n'est pas à la panique. Explications.

Au secours, les taux remontent ! La hausse fulgurante des taux des obligations françaises (OAT 10 ans) au début du mois de mai n'est pas passée inaperçue, à tel point que certains ont pressenti une répercussion de cette augmentation du coût de financement de l'Etat sur les taux de crédit immobilier. Or, une semaine après que les OAT ont touché le seuil de 1% pour la première fois depuis six mois, une grande banque a relevé son offre de 0,10 point... De quoi susciter l'inquiétude ? « *Trois jours après cette revalorisation, une autre banque a baissé son offre* », rappelle Maël Bernier, directrice de la communication du courtier Meilleurtaux.com. « *Quand la Banque centrale européenne (BCE) a réaffirmé qu'elle continuerait les injections de liquidités dans l'économie jusqu'en septembre 2016, le taux de l'OAT 10 ans est redescendu* », ajoute Frank Levy, directeur général du courtier ACE Crédits.

La fin des records à la baisse

Que faut-il en penser en définitive ? « *Nous ne sommes pas face à un mouvement haussier lié à un renchérissement du coût de l'argent* », rassure Maël Bernier. En effet, deux variables financières essentielles n'ont absolument pas bougé : le taux directeur de la BCE est toujours au plus bas, à 0,05%, tandis que l'inflation est à peine positive (0,1% sur un an en avril). En d'autres termes, ni le coût de refinancement des banques, ni le coût de la vie ne sont repartis à la hausse, contredisant l'idée d'une remontée brutale des taux de crédit. En revanche, le mois de mai marque « *la fin des*

records à la baisse enfoncés mois après mois », note Ludovic Huzieux, associé-gérant du courtier Artémis Courtage. Conséquence, les emprunteurs qui jouaient la montre en espérant profiter de taux encore plus bas pour emprunter ou renégocier un crédit doivent changer de stratégie.

Stabilité en vue dans les prochaines semaines

Pour autant, la fin de la baisse des taux n'est pas synonyme de hausse automatique. « *Les emprunteurs qui se lancent ces jours-ci ne vont pas prendre 0,30 point dans la vue d'ici le 20 ou le 30 juin* », souligne Maël Bernier. De l'avis de plusieurs experts, le scénario le plus probable est celui d'un maintien des taux à très bas niveau (2% ou moins sur 15 ans, 2,20% sur 20 ans) avec la possibilité de légères augmentations de taux. En revanche, difficile de se prononcer à plus long terme. « *Nul ne peut dire aujourd'hui ce qui se passera en octobre ou novembre* », estime la porte-parole de Meilleurtaux.com. D'ici là, les candidats à l'emprunt ont le temps de passer à l'action.

5



Des retards importants

Ces dernières semaines, les emprunteurs ont fait face à un phénomène inhabituel : le traitement des dossiers de financement prend du retard, à cause notamment de l'afflux de renégociations. Le traitement des dossiers peut ainsi demander « *deux mois, deux mois et demi* » là où un seul mois suffit habituellement, selon Maël Bernier.

EMPRUNTER APRÈS 50 ANS, CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Pour de nombreux seniors, obtenir un financement immobilier semble être une cause perdue. Pourtant, des solutions adaptées aux emprunteurs de 50 ans et plus existent.

Certains clichés ont la vie dure. Par exemple, nombreux sont ceux qui pensent que passé 50 ans, il n'est plus possible d'obtenir un crédit immobilier dans de bonnes conditions, pour des questions de durées, d'assurance ou encore à cause de la chute des revenus une fois à la retraite. Et ce, en dépit des solutions qui existent pour accompagner cette clientèle. Explications en trois points.

Anticiper la baisse des revenus

Une étude du courtier Empruntis montre que le taux d'acceptation des dossiers chute à partir de 57 ans, et non pas 50 ou 55 ans, à cause de la prochaine baisse des revenus avec le passage à la retraite. Pourtant, l'obstacle peut être dépassé : selon Cécile Roquelaure, directrice de la communication d'Empruntis, il faut « faire des simulations et les présenter au banquier pour qu'il puisse identifier votre capacité d'emprunt post-retraite ».

D'autant qu'il existe un type de prêt particulièrement adapté à la situation, à savoir le prêt à paliers. « Pendant la période d'activité, on va accentuer l'amortissement du crédit, avec des mensualités supérieures, puis on va adapter la deuxième partie du crédit au montant présumé de la future retraite », détaille Frank Levy, directeur général du courtier ACE Crédits.

Trouver l'assurance de prêt la mieux adaptée

L'autre écueil important pour les seniors, c'est la question de l'assurance de prêt. Compte tenu de l'âge avancé des emprunteurs et des potentiels problèmes de santé, son coût peut rapidement faire dérailler un projet immobilier. « Parfois, trouver la meilleure assurance sera plus efficace que trouver un meilleur crédit pour obtenir un financement, affirme Frank Levy. Quand on a des clients qui nous signalent des problèmes de santé, on cherche d'abord une assurance parce que cela ne sert à rien d'avoir un crédit si on ne peut pas l'assurer. »

Dans cette optique, la solution peut se trouver dans la délégation d'assurance et les contrats individuels : « Si vous avez 70 ans et que votre banque a un contrat qui pose une limite d'âge d'adhésion à 69 ans, vous allez pouvoir trouver une assurance individuelle qui vous acceptera jusqu'à 75 ou 80 ans, en fonction des contrats », indique Cécile Roquelaure. Attention toutefois, recourir à une assurance personnalisée ne permet pas pour autant d'échapper à une surcote si l'emprunteur connaît des soucis de santé par exemple. « Vous allez avoir une tarification sur mesure, en fonction du risque que vous présentez », précise la directrice de la communication d'Empruntis.

Valoriser son patrimoine

Enfin, les seniors doivent également faire valoir leurs atouts et en particulier leur patrimoine. « C'est une preuve de bonne gestion et de votre capacité à prévoir et épargner, et ce quel que soit le profil de l'emprunteur », rappelle Cécile Roquelaure. De plus, cela vous ouvre certaines solutions, comme le nantissement ou la mise en garantie d'un contrat d'assurance vie adossé à un crédit in fine. Une solution davantage adaptée aux investisseurs qu'aux personnes qui entendent acquérir une résidence principale.



ASSURANCE EMPRUNTEUR : NE PLUS HÉSITER POUR PASSER À L'ACTION

L'assurance emprunteur attachée à la souscription d'un crédit immobilier peut représenter une part importante du coût de l'opération. Jusqu'ici peu libéralisé, ce marché s'ouvre à la concurrence. Une opportunité à ne pas négliger pour les acheteurs qui peuvent gagner gros.

Le crédit immobilier ne se résume pas au seul contrat de prêt. L'assurance emprunteur, systématiquement demandée pour couvrir les accidents de la vie (décès, invalidité, incapacité, voire perte d'emploi), peut peser lourd dans le budget d'un acheteur, jusqu'à 40% du coût d'un crédit immobilier pour un couple selon le courtier AcommeAssure. Ainsi, s'intéresser au taux de son assurance emprunteur permet par exemple de gagner 12.000 euros pour un couple de 35 ans, selon la plateforme Réassurez-moi. Comment faire alors ? Tout simplement en choisissant une assurance emprunteur autre que celle proposée par son établissement prêteur : c'est ce qu'on appelle la délégation d'assurance.

Encore des freins à la délégation d'assurance

Malgré le gain potentiel, très peu d'emprunteurs se jettent à l'eau. Selon les estimations des professionnels, la délégation d'assurance ne concerne qu'un dossier sur six alors même que de nombreux emprunteurs ont tout intérêt à passer à l'acte. D'autant que les tentatives des clients réussissent souvent selon Antoine Fruchard, fondateur de Réassurez-moi.com : « 95% des délégations sont acceptées sans aucun problème, affirme-t-il. Nous ne nous heurtons jamais à un refus total. »

Et ce, malgré les réticences de certains établissements, comme le pointe Serge Maître, secrétaire général de l'Association française des usagers des banques (Afub) : « Certains clients se heurtent au chantage au guichet. » Il n'est ainsi pas rare que les emprunteurs soient avertis qu'en cas de délégation d'assurance, le taux de leur prêt en pâtira, si le prêt leur est finalement accordé... Une pratique illégale que connaît également Antoine Fruchard : « Négociez alors au maximum votre taux de crédit car l'assurance sera difficile à négocier », prévient-il.

Autre obstacle, « certaines banques demandent plus de garanties et plus d'options dans le contrat d'assurance », dans l'espoir de faire reculer l'emprunteur, admet Antoine Fruchard. Les garanties constituent en effet le dernier levier des établissements prêteurs pour empêcher leurs clients de faire jouer la concurrence. Malgré la

loi Hamon entrée en vigueur le 26 juillet 2014, qui permet d'effectuer une délégation d'assurance pendant les 12 mois suivant la signature du contrat de crédit, une banque peut encore refuser à son client de s'assurer ailleurs en arguant que les garanties couvertes par ce contrat ne sont pas identiques à celles offertes par le contrat « maison ».

Plus de visibilité au 1^{er} octobre 2015

Un frein qui ne devrait bientôt plus en être un. Depuis le 1^{er} mai, les banques doivent justifier un refus uniquement à l'aide d'une liste de 11 critères choisis parmi 18 conditions définies par le Comité consultatif du secteur financier (CCSF). La visibilité pour le souscripteur deviendra totale dès le 1^{er} octobre prochain, date à laquelle les établissements prêteurs devront remettre à leurs clients, en amont de la signature, une fiche détaillée reprenant les garanties exigées pour que l'emprunteur puisse souscrire l'assurance d'un concurrent. ■





Les villes où investir cette année

Et la ville préférée des investisseurs en 2015 est... Toulouse ! L'étude réalisée par le portail immobilier Explorimmo souligne l'attractivité économique et universitaire de la Ville Rose, ainsi que son dynamisme démographique, avec une hausse de 3,15% de sa population intra-muros en cinq ans. Les prix de l'immobilier neuf y sont, en outre, orientés à la hausse. Lyon se classe deuxième et tire parti du nouveau zonage immobilier mis en place l'an passé. Il permet aux investisseurs en dispositif Pinel de pratiquer des loyers plus élevés qu'auparavant. Plusieurs quartiers réaménagés favorisent aussi l'arrivée de nouveaux locataires. Première en 2014, Nantes chute à la troisième place du classement, pénalisée par le recul des prix dans l'ancien et la baisse des loyers pour les deux pièces.



Logement : des retards de travaux une fois sur quatre

Votre maison est encore en chantier après la date de fin des travaux normalement prévue ? Rien de très surprenant au regard des résultats de l'enquête sur les litiges en matière de construction de logement, dévoilés le 4 mai 2015 par l'association de consommateurs CLCV. Une personne sur quatre subirait ainsi un retard de livraison. Les travaux d'intérieur et d'extension sont les premiers concernés. « *En même temps, il s'agit de l'exemple type d'opérations [les travaux intérieurs, Ndlr] pour lesquelles les contrats ne prévoient aucune pénalité de retard* », pointe l'association dans un communiqué. Selon l'étude, qui s'appuie sur « *plus de 250 dossiers traités ou en cours en 2014* », les malfaçons, citées dans 45% des cas, sont les litiges les plus récurrents, suivis des cas de non-conformité (21%).

8



Les APL étudiants dans le viseur du gouvernement

Changera, ne changera pas ? Les avis sur la refonte des aides personnalisées au logement (APL) étudiants évoluent au fil des jours. Le 13 mai 2015, au micro de Jean-Jacques Bourdin, le ministre des Finances Michel Sapin a affirmé qu'il n'avait pas l'intention « *de modifier les APL pour les étudiants* ». Une annonce visant à rassurer les jeunes et leurs parents. Changement de discours, quelques jours plus tard. Un rapport parlementaire sur les APL, adopté à l'Assemblée nationale mardi 19 mai 2015, préconise de prendre en compte les revenus des parents mais aussi l'éloignement géographique et les ruptures familiales pour attribuer les APL aux étudiants. Le gouvernement devra trancher ce débat dans le projet de Budget 2016, en sachant qu'il espère réaliser 300 à 400 millions d'euros d'économies.



Immobilier neuf : les investisseurs de retour en début d'année

Les années se suivent et ne se ressemblent pas forcément. Sur les trois premiers mois de l'année 2015, les ventes de logements neufs aux particuliers ont progressé de 20%, d'après les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). C'est le 2^e trimestre consécutif de hausse, une première depuis quatre ans. Cette tendance s'explique notamment par le retour des investisseurs qui semblent avoir repris confiance avec le dispositif Pinel, selon la FPI. Sur les trois premiers mois de 2015, les achats destinés à la mise en location d'un logement neuf ont bondi de 59,4%. Cependant, la prudence reste de mise car sur la même période, les ventes de résidences principales ont fléchi de 3,3% et les lancements de nouveaux programmes ne suivent pas l'accélération de ces ventes.

Ce qu'il faut savoir sur L'ASSURANCE VIE & LA SUCCESSION

Pourquoi faut-il choisir un bénéficiaire pour mon contrat ?

Premièrement, pour être sûr que l'argent placé aille bien entre les mains de la personne choisie par le souscripteur. Cela passe par la rédaction d'une clause bénéficiaire au contrat. « *Il est capital d'avoir une clause bénéficiaire bien rédigée* », prévient Maud Schnunt, responsable des assurances de personnes au Gema, le Groupement des entreprises mutuelles d'assurance. Bannissez les mots « *femme* », « *mari* », « *enfant* » sans plus de détails car ils sont trop vagues. « *Il faut vraiment savoir qui est désigné : quand on dit « ma femme », c'est la dernière. Mieux vaut préciser le nom de la femme et « tant que l'on est marié »* », précise Nathalie Couzigou-Suhas, notaire. Inscrivez de préférence plusieurs rangs de bénéficiaires : « *Mes enfants par parts égales ou en cas de décès d'un de mes enfants, mes propres petits-enfants nés ou à naître* » ou « *mon conjoint M. X, à défaut Mme X* ». Cela permet également de retrouver plus rapidement le bénéficiaire et d'éviter que le contrat soit réintégré à la succession.

Le souscripteur doit-il prévenir le bénéficiaire ?

Ce n'est pas une obligation mais c'est très conseillé pour faciliter les démarches de recherche du bénéficiaire par la suite. « *Il peut également prévenir son notaire* », ajoute Maud Schnunt.

Le souscripteur n'a aucune obligation d'information envers les autres héritiers puisque l'assurance vie est hors succession. « *Il peut vouloir un déséquilibre, favoriser tel enfant ou tel neveu au détriment de l'autre* », constate Nathalie Couzigou-Suhas.

Mon choix est-il définitif ?

« *Vous pouvez modifier le contrat à tout moment dès lors que le bénéfice n'a pas été accepté* », indique Nathalie Couzigou-Suhas. Et autant de fois que souhaité. Attention toutefois, si le bénéficiaire désigné accepte le contrat, le souscripteur ne pourra plus en choisir un nouveau ni effectuer de rachat sans son accord. « *Depuis 2007, le bénéficiaire ne peut accepter sa désignation sans l'accord conjoint du souscripteur et de l'assureur* », précise Maud Schnunt.

Pour avantager un proche lors de votre succession tout en lui faisant bénéficier d'avantages fiscaux, l'assurance vie est un levier idéal. Mais attention, dans certains cas, tout ne se passe pas comme prévu et les capitaux peuvent être réintégrés dans la succession du défunt. Pour éviter les contestations des autres héritiers et protéger le ou les bénéficiaires, quelques précautions suffisent.

Comment sera taxée mon assurance vie lors de ma succession ?

Les versements effectués avant 70 ans octroient une franchise de taxation de 152.500 euros par bénéficiaire. « Cette franchise globale est réduite à 30.500 euros et s'applique à toutes les primes versées à l'ensemble des bénéficiaires pour les versements après 70 ans », prévient maître Couzigou-Suhas. Passé ce seuil, « le surplus retombe dans la succession, explique Fabrice Guenoun, responsable Affaires financières et comptables au Gema. Si vous avez désigné un tiers comme bénéficiaire, cela fait perdre tout l'intérêt de l'assurance vie. » L'abattement se limite alors à 1.594 euros puis le capital est taxé au taux de 60%...



Fabrice Guenoun

Que se passe-t-il au décès de mon conjoint si j'ai souscrit le contrat à mon nom ?

Si vous êtes marié sous le régime légal de la communauté et que votre conjoint vient à décéder, la question du devenir du contrat n'est pas sans poser de problème. En effet, la réponse ministérielle Bacquet du 29 juin 2010 stipule que « la masse de la succession est augmentée de la moitié de la valeur de rachat du contrat d'assurance vie ». Traduction pour Nathalie Couzigou-Suhas : « Le contrat n'est pas dénoué, il entre donc dans l'actif taxable. » L'interprétation des assureurs est tout autre, comme Maud Schnunt pour qui « il appartient aux héritiers de décider ou non de réintégrer la valeur de rachat ». Pour se prémunir de tout danger, insérer une clause de préciput dans le contrat est une bonne parade : « En cas de décès du premier, le contrat passe sur la tête du survivant et le contrat n'est pas dénoué », souligne maître Couzigou-Suhas.



Nathalie Couzigou-Suhas

Dans un couple marié en communauté, le conjoint survivant peut-il profiter d'une partie de l'assurance vie s'il n'est pas bénéficiaire ?

C'est possible mais souvent ignoré par les premiers concernés. « Les primes sont versées par les deniers communs du couple. La communauté s'appauvrit alors qu'elle gratifie un tiers : elle bénéficie donc d'un droit à récompense », indique Maud Schnunt. « La communauté peut solliciter auprès de la succession une récompense égale à la moitié des primes versées sur l'assurance vie », complète maître Couzigou-Suhas. Ainsi, si le souscripteur abondait tous les mois le contrat de 1.000 euros, 500 euros reviennent de droit au conjoint encore en vie.

Mes héritiers non bénéficiaires peuvent-ils contester le contrat ?

Dans certaines situations, le bénéfice de l'assurance vie à la clause désignée peut être remis en cause. C'est notamment le cas lorsque les primes versées par le souscripteur sont manifestement exagérées. « Il n'y a pas de règles précises sur ce sujet, précise Maud Schunt. Cette notion relève de l'appréciation des juges du fond en fonction de la situation personnelle de chacun. » Autre facteur de réintégration à la succession de l'assurance vie, l'absence d'aléa, c'est-à-dire quand « une personne souscrit un contrat alors qu'elle sait qu'elle n'a aucune chance d'en bénéficier », explique Nathalie Couzigou-Suhas. Ces cas mis à part, les marges de manœuvre pour vos héritiers sont très limitées. ■



Taxe foncière réduite pour les logements en travaux inutilisables

Bénéficiaire de la taxe foncière sur les propriétés non bâties alors que sa maison est déjà construite, c'est possible ! Mais à condition d'y effectuer des travaux touchant au gros œuvre et que ceux-ci rendent le logement inutilisable. Le Conseil d'Etat a rendu une décision en ce sens le 16 février 2015. La Haute juridiction s'est opposée au jugement rendu par le tribunal administratif de Melun, qui avait été sollicité par une société civile immobilière (SCI) demandant l'annulation du paiement de la taxe foncière durant la période de travaux de lourde restructuration d'un immeuble. Pour pouvoir profiter de cet avantage fiscal, le contribuable doit donc prouver que son logement est inutilisable à cause de travaux de gros œuvre au 1^{er} janvier de l'année auprès de l'administration fiscale.



Les impôts locaux augmenteront peu en 2015

Les contribuables ne devraient que faiblement être sollicités cet automne. Selon une étude de la Banque postale, l'augmentation des impôts locaux restera en effet contenue à moins de 2% en 2015. Les taux d'imposition doivent progresser de 1,3% seulement. La note de conjoncture sur les finances locales de la banque publique prévoit dans le détail une hausse moyenne de 1,6% pratiquée par les communes et de 0,2% par les départements. Les métropoles de plus de 100.000 habitants appliqueraient généralement les plus fortes augmentations, supérieures à 2%, afin de financer leurs investissements. En 2015, la taxe d'habitation devrait rapporter 21,7 milliards d'euros (en incluant la taxe sur les résidences secondaires) et la taxe foncière 31,3 milliards d'euros, selon les estimations de la Banque postale.



Un prélèvement qui coule de source en 2017 ?

Le sujet revient régulièrement sur le devant de la scène. Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (IR) pourrait voir le jour dès 2017. Le chef du groupe socialiste à l'Assemblée nationale, Bruno Le Roux, a affirmé qu'il pourrait être progressivement instauré. Cet étalement éviterait aux contribuables d'être doublement imposés, c'est-à-dire de s'acquitter de l'impôt sur le revenu de l'année précédente tout en voyant l'IR de l'année en cours directement prélevé sur leur salaire. Toutefois, cette mise en place progressive ne résoudrait pas tous les problèmes. Ainsi, les niches fiscales pourraient n'être prises en compte pour diminuer l'impôt qu'en fin d'année. Cette mesure semble être approuvée par les ménages qui, selon une étude *Tilder-LCI-OpinionWay*, sont 62 % à y être favorables.



Vers la déclaration en ligne des revenus obligatoire

Bientôt la fin de la déclaration papier ? Le ministre des Finances Michel Sapin pourrait aborder l'obligation de déclarer ses revenus en ligne dès l'automne, à l'occasion du projet de loi de finances pour 2016. Tous les contribuables ne seraient pour le moment pas concernés. Les premiers à passer au « *tout numérique* » seraient ceux touchant les plus hauts revenus. D'après le quotidien *Le Figaro*, Bercy ne souhaite pas mettre en place une « *obligation généralisée qui n'aurait pas de sens* ». L'objectif serait plutôt de procéder par étapes. Outre les simplifications administratives, la généralisation de la déclaration en ligne permettrait de faire des économies importantes. Chaque année, l'État débourse en effet 250 millions d'euros pour les frais d'affranchissement des avis d'imposition.

Assurance : BIEN SE COUVRIR POUR LES VACANCES

C'est le grand jour. La réservation est faite depuis des mois, les valises sont bouclées, le départ est imminent. Mais avez-vous pensé à vous assurer pour vos vacances ? Assurance auto, santé, annulation... Le point pour partir l'esprit tranquille.

12

Relire ses contrats pour éviter les doublons

Avant de songer à prendre une assurance complémentaire, vérifiez que vous n'êtes pas déjà couvert pour certains pépins. Des garanties similaires peuvent se trouver dans un contrat d'assurance auto, habitation... « Faites le point avant de partir sur ce qui est couvert par votre contrat et dans quelles conditions. La plupart des garanties dont vous profitez à l'année sont également valables en vacances », conseille Roxane Delamare, chef de projet marketing pour le courtier en assurance AcomeAssure. Si votre contrat n'inclut pas certaines garanties, vous pourrez toujours souscrire une assurance complémentaire pour pallier les exclusions.

Je pars en France

Si vous partez sur la route des vacances avec votre propre voiture, vous êtes couvert par votre contrat auto. Attention à vos effets personnels, GPS, coffre de toit, vélos... qui ne sont généralement pas assurés. « Ces objets sont protégés par des garanties spécifiques que vous pouvez souscrire en option « Effets personnels », indique Roxane Delamare. Quant à la garantie vol, certains assureurs ne remboursent pas si les effets à l'extérieur de la voiture n'ont pas d'antivol. » Si vous préférez louer une voiture à un professionnel, ce dernier vous remettra un contrat de location dans lequel figurent les garanties incluses. « Il y a toujours une assurance pour la responsabilité civile », affirme Roxane Delamare,

autrement dit pour les dommages causés aux autres. Problème : le montant de la franchise (somme à la charge de l'assuré en cas de sinistre) est souvent élevé. « *Petite astuce à laquelle on ne pense jamais : la carte de crédit. Les Visa Premier ou Mastercard Gold rachètent automatiquement votre franchise en cas d'accident, vous n'aurez rien à payer de votre poche* », précise la spécialiste. Pour profiter de cet avantage, il faudra néanmoins régler la location avec cette carte.

Votre contrat multirisques habitation (MRH) couvre les sinistres (dégâts des eaux, incendies...) causés dans votre location (camping, gîte...) grâce à la garantie « villégiature » qui est une extension de votre responsabilité civile à votre lieu de vacances. Y compris si vous louez chez un particulier.

Vous avez laissé votre maison ? Vérifiez bien que le vol est inclus dans votre MRH, ce qui n'est pas toujours le cas. La garantie vol couvre tous vos biens matériels (TV, bijoux, œuvres d'art...) « *Soyez attentif à la clause d'inhabitation qui exclut tout remboursement si vous vous absentez plus de 30 jours consécutifs ou 3 mois dans l'année* », indique Roxane Delamare. Souvent les assureurs imposent également des mesures de sécurité (eau coupée, alarme branchée...), sans quoi aucune indemnisation ne sera versée.

Enfin, si vous inscrivez vos enfants à des activités sportives, ils seront couverts par la responsabilité civile de la structure à laquelle vous les aurez confiés. Hors cadre, « *pensez à la garantie accidents de la vie (GAV) qui vous couvrira en cas de blessure* », conseille Roxane Delamare.

Je pars à l'étranger

Votre carte haut de gamme peut aussi être un outil précieux en cas de séjour à l'étranger. Elle

couvre les frais d'annulation, la perte ou le vol de vos bagages. C'est une bonne alternative à l'assurance voyage qui est coûteuse.

Par ailleurs, votre carte couvre les soins et les frais de rapatriement. Pour savoir si vous êtes bien protégé, tout dépend de votre destination. Si vous partez en Europe, au plus tard quinze jours avant votre départ, il est conseillé de faire une demande de carte européenne d'assurance maladie (CEAM). Vous n'aurez alors aucun frais à débours sur place. En dehors de l'Union européenne, c'est plus compliqué. La plupart du temps, vous devrez avancer vos frais médicaux. Conservez bien tous les justificatifs de paiement. A votre retour, envoyez-les à l'Assurance maladie qui vous remboursera si elle estime que vous étiez en situation d'urgence. Attention, dans certains pays, les frais médicaux sont très élevés. « *C'est le cas aux Etats-Unis où il vaut mieux prendre une garantie spécifique de rapatriement et de soin* », préconise Philippe Lequeux-Sauvage, délégué de la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA). Soyez aussi vigilant en ce qui concerne les vaccins obligatoires dans certaines régions. Si vous ne les faites pas, vous pouvez ne pas être couvert.

Pour vos déplacements, vérifiez que le pays dans lequel vous circulez est indiqué sur votre attestation d'assurance. « *S'il ne figure pas sur votre carte verte, souscrivez une garantie locale* », souligne Philippe Lequeux-Sauvage.

Dernier conseil : ayez toujours sur vous le numéro de votre assurance en cas de pépin, vous serez toujours heureux de l'avoir sous la main ! ■

Et pour les échanges d'appartement et Airbnb ?

Premier réflexe : prévenez votre assureur que vous échangez votre maison. Vérifiez que votre MRH s'applique de la même manière au loueur que si vous occupez vous-même votre logement. Pensez également à demander la responsabilité civile « villégiature » de votre partenaire d'échange. L'assureur pourra venir chercher la responsabilité des occupants en cas de problème. Si vous passez par le site de location Airbnb, sachez qu'il offre une garantie hôte qui couvre les dommages causés par un voyageur sur votre bien à hauteur de 700.000 euros. Cependant, les objets personnels ne sont pas assurés.





Crowdfunding : un relèvement des plafonds à l'automne ?

Attendre le 1^{er} anniversaire de la création du cadre réglementaire du crowdfunding, entré en vigueur en octobre 2014, avant de relever les plafonds d'investissement ? « *Ce sujet est ouvert, il n'est pas encore tranché* », a déclaré Axelle Lemaire, la secrétaire d'Etat au Numérique, lors de la conférence annuelle de l'Association française des investisseurs pour la croissance (Afic). « *Je crois qu'il faut d'abord avoir un retour d'expérience pour pouvoir faire le bilan d'une année de mise en œuvre de ce nouveau dispositif* », a-t-elle affirmé. Pour l'heure, sur les plateformes d'investissement en capital (« *crowdequity* »), les start-up et PME peuvent lever jusqu'à un million d'euros chacune. Sur les sites dits de « *crowdlending* », c'est-à-dire de prêt aux entreprises, un épargnant à la possibilité d'investir jusqu'à 1.000 euros par projet.



La finance solidaire progresse grâce à l'épargne bancaire

« *Quand les établissements financiers s'y mettent, le résultat est là* », s'est réjouie Sophie des Mazery, la directrice de l'association Finansol, lors de la présentation des résultats du 13^e Baromètre de la finance solidaire *Finansol-La Croix*, le 12 mai. Avec 6,84 milliards d'euros d'encours, les placements labellisés par l'association ont progressé de 13,6% en 2014, soit une croissance inférieure à celle de 28,3% enregistrée en 2013, mais qui constitue « *un bilan satisfaisant compte tenu du contexte économique et financier* » pour Sophie des Mazery. Les produits commercialisés par les banques ont notamment vu leur encours grimper de 17,2%, à 2,23 milliards d'euros, contre une hausse de 10,2% en 2013. En revanche, l'épargne salariale solidaire n'a augmenté que de 12,1%, loin des 43% atteints en 2013.

14



Coup de frein pour l'actionnariat salarié

Peut mieux faire. Même si la France reste championne d'Europe de l'actionnariat salarié, les statistiques pour 2014 sont assez mauvaises. Les entreprises du SBF 120 seraient aujourd'hui beaucoup plus réfractaires à l'idée de redistribuer des parts du capital à leurs salariés, d'après une étude annuelle réalisée par Eres, société de gestion spécialisée sur cette question. Ainsi, le ratio entre le nombre de salariés actionnaires de l'entreprise et le nombre de salariés total, dénommé taux de démocratisation, est en baisse continue depuis 2011. Les fluctuations boursières et l'augmentation en 2012 du forfait social prélevé sur les sommes versées par l'employeur au titre de l'épargne salariale expliquent ces résultats en demi-teinte.



Les épargnants toujours en froid avec le Livret A

Une légère embellie avant la rechute. En mars 2015, la collecte sur les Livrets A et les Livrets de développement durable (LDD) a augmenté de 360 millions d'euros. Ce rebond a été de courte durée. Un mois plus tard, les retraits des Français ont excédé leurs versements de 100 millions d'euros. Depuis le début de l'année, la décollecte s'élève à deux milliards d'euros, les épargnants préférant placer leurs économies sur leur assurance vie ou leur plan épargne logement. Cette tendance risque de perdurer dans les prochains mois et pourrait même empirer. Avec un taux de rémunération de 1%, les livrets défiscalisés sont à leur plus bas historique. La prochaine revalorisation du taux du Livret A, qui entrera en vigueur en août 2015, pourrait même voir cette rémunération chuter à 0,25%.

VOUS PAYEZ TROP D'IMPÔTS ? IMMOBILIER LOCATIF LA VRAIE SOLUTION

AIX-EN-PROVENCE - A PARTIR DE 136 000 €⁽²⁾

LUMINA



SUD DE NANTES / VERTOU - A PARTIR DE 148 200 €⁽²⁾

VERTAVIA



LYON / VILLEURBANNE - A PARTIR DE 111 000 €⁽²⁾

VIA VERDI



ANNEMASSE - A PARTIR DE 137 000 €⁽²⁾

LE FOCH



AVIGNON - A PARTIR DE 113 700 €⁽²⁾

LE PASSAGE



Loi PINEL, jusqu'à

6 000 €/an
de réduction
d'impôts⁽¹⁾

Baissez
vos impôts

Protégez votre famille

Préparer votre retraite

(1) Loi Pinel : Sur 9 ans, pour un investissement de 300 000 €, et sous réserve du respect des conditions d'éligibilités du dispositif Pinel sous condition d'engagement de location minimum de 9 ans.

(2) Exemple de tarif TTC, selon disponibilité des lots.

Perspectives selon interprétation de l'artiste - Document non contractuel

 **N°Cristal** 0 969 320 686

APPEL NON SURTAXE

valority.com



le tableau de bord du patrimoine

• Économie

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

• 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% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} février 2015	150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
Assurance vie (FFSA) Rendement fonds euros (2014)	
2,50%	

• Retraite

Âge légal (ouverture du droit à pension)
Né(e) en 1954
61 ans et 7 mois

Point retraite (1 ^{er} avril 2015)
AGIRC : 0,4352 € ARRCO : 1,2513 €

Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} avril 2015)
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 €	45%	+ 10.000.000 €	1,50%
71.754 €	41%	5.000.000 €	1,25%
26.764 €	30%	2.570.000 €	1%
9.690 €	14%	1.300.000 €	0,70%
	0%	800.000 €	0%

• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 1 ^{er} trimestre 2015	125,19 points (+0,15%)
Loyer au m ² - France entière (Clameur)	12,5 €/m² (mai 2015)
Prix moyen des logements anciens 1 ^{er} semestre 2015 (Century 21)	
au mètre carré	d'une acquisition
2.496 €	200.443 €
Prix moyen du mètre carré à Paris	
7.910 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans (juin 2015 Empruntis)	
2,30%	

• Taux

Taux de base bancaire (2015)	6,60%
Intérêt légal	0,93%

• Crédits

Prêts immobiliers	
Taux moyen fixe	Taux moyen variable
3,37%	3,07%
seuil de l'usure 4,49%	seuil de l'usure 4,09%
Prêts à la consommation (seuils de l'usure)	
Montant inférieur à 3.000 €	20,23%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	14,15%
Montant supérieur à 6.000 €	9,04%



VALORITY
INVESTISSEMENT

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