

à la une

FISCALITÉ : ÉPARGNE, QUE RESTE-T-IL D'INTACT ?

p 03

ÉPARGNE



Tracker,
Mode d'emploi

p 10

IMMOBILIER



ASSURANCE
EMPRUNTEUR :
Comment payer
moins cher ?

p 14

Le chiffre du mois

15,5

C'est en pourcents le taux des prélèvements sociaux sur les intérêts de nombreux produits d'épargne. L'article 8 du projet de Budget de la Sécurité sociale (PLFSS 2014), adopté le mardi 29 octobre à l'Assemblée nationale, prévoyait d'aligner les cotisations sociales sur les gains réalisés sur certains **contrats d'assurance vie, plans épargne logement (PEL), compte épargne logement (CEL), plans épargne en actions (PEA)** et l'épargne salariale au taux unique de 15,5%. Jusqu'ici, ces intérêts étaient taxés au taux historique des prélèvements sociaux, soit celui en vigueur au moment de la réalisation du gain, et non lors du rachat sur une assurance vie ou un retrait sur un PEA ou PEL notamment. Si cette mesure a bel et bien été votée dans l'Hémicycle, le gouvernement, par la voix du ministre du Budget, **Bernard Cazeneuve**, a déjà prévenu que de nombreux produits seraient finalement sortis du champ de la mesure. « **Nous avons donc décidé d'amender le projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour sortir les PEL, les PEA et l'épargne salariale de la mesure pour épargner les patrimoines moyens et modestes** », a affirmé le ministre dans une interview parue le 27 octobre dans **Le Journal du Dimanche**. Ainsi, seuls 7 millions de contrats d'assurance vie multisupports sur 38 millions seront visés par cet alourdissement des prélèvements sociaux sur l'épargne. La disposition rapportera 400 millions d'euros en 2014 à la Sécurité sociale, contre 600 millions d'euros initialement prévus lors de la présentation du **PLFSS 2014**.

La phrase du mois

« Il y a une nécessité de donner une stabilité à l'épargne »

Cette phrase, prononcée par la députée des Hautes-Alpes, **Karine Berger**, fait écho au tollé provoqué par l'alignement des prélèvements sociaux au taux unique de 15,5% sur les gains de certains produits d'épargne. Sur les ondes de **France Inter**, la co-auteur d'un rapport sur l'épargne longue remis au Premier ministre **Jean-Marc Ayrault** en avril dernier a estimé le 28 octobre que cette mesure avait « **mis à mal** » la stabilité des règles fiscales sur l'épargne et « **d'une certaine façon, atténue la confiance** » dans ces produits. Ce, le lendemain du recul de l'exécutif sur la disposition dénoncée par les associations d'épargnants, l'opposition et même une partie de la majorité, dont le rapporteur socialiste du Budget de la Sécurité sociale à l'Assemblée, **Gérard Bapt**.

La vidéo du mois

Pour voir la vidéo,
flashez ce code



Marisol Touraine



La ministre des Affaires sociales et de la Santé, **Marisol Touraine**, revient sur les principales avancées du compte personnel de prévention à la pénibilité. Pour la numéro 6 du gouvernement, l'enjeu est de « **faire en sorte que les conditions de travail de chaque salarié soient mieux prises en compte** ».

SOMMAIRE

À la une	p 03
Épargne	p 10
Immobilier	p 14
À ne pas manquer	p 09-12-17
Tableau de bord du Patrimoine	p 18

calendrier fiscal

15 novembre

Date limite de paiement de la taxe d'habitation et de la contribution à l'audiovisuel public. Cette échéance concerne particulièrement les résidences principales ainsi que certaines résidences secondaires. La date limite de paiement est indiquée sur votre avis d'imposition. Sur Internet, si vous êtes un particulier, vous pouvez adhérer au prélèvement à l'échéance jusqu'au 15 novembre minuit. Vous pouvez également payer en ligne jusqu'au 20 novembre minuit.

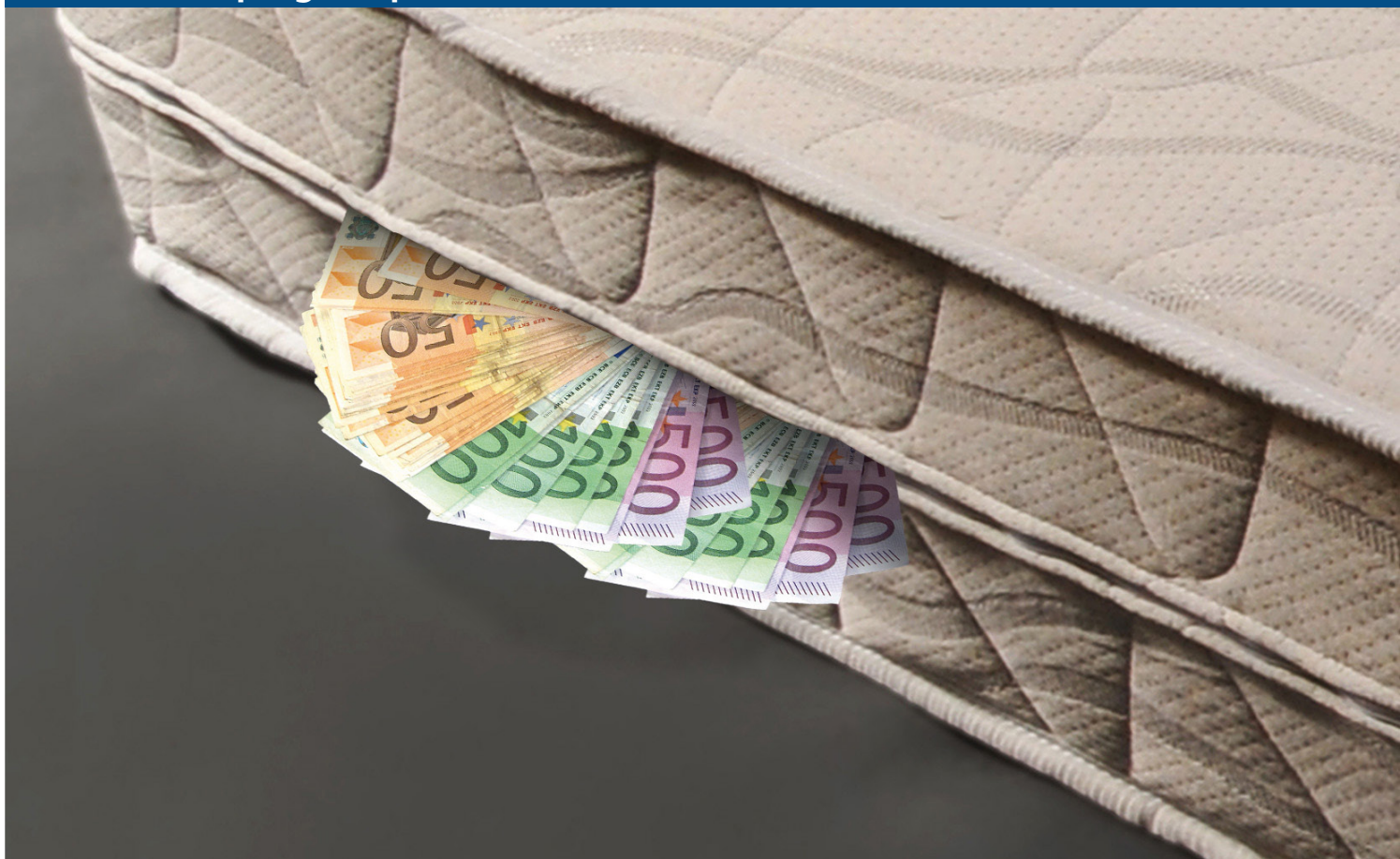
20 novembre

Si vous êtes un particulier, vous avez jusqu'au 20 novembre

minuit pour payer en ligne votre taxe d'habitation - contribution à l'audiovisuel public. Le prélèvement sera effectué sur votre compte bancaire le 25 novembre.

29 novembre

Si vous adhérez auprès de votre **Centre Prélèvement Service** ou de votre **centre des finances publiques**, vous avez jusqu'au 29 novembre pour choisir le prélèvement à l'échéance de votre taxe d'habitation - contribution à l'audiovisuel public payable le 16 décembre. Par Internet, vous pouvez adhérer au prélèvement à l'échéance jusqu'au 16 décembre minuit.



Tour à tour, les produits d'épargne voient leur fiscalité attaquée. La polémique sur l'alourdissement de la taxation de certains plans épargne en actions, plans et comptes épargne logement mais également de l'épargne salariale et de l'assurance vie a encore une fois fait ressurgir le sentiment de ras-le-bol fiscal des Français. Si le gouvernement s'est finalement résolu à faire marche arrière, de nombreux produits d'épargne ont perdu de leur attrait ces dernières années, principalement en raison de hausses d'impôts. Existe-t-il encore un refuge pour les épargnants ? L'épargne réglementée est-elle aussi menacée ? Passage en revue des produits d'épargne et de leur probable fiscalité à l'avenir.

Les épargnants ont-ils échappé au pire ? Ou n'est-ce qu'une pause dans l'inexorable alourdissement de la taxation des intérêts des produits d'épargne ? Le gouvernement a annoncé dimanche 27 octobre 2013, par la voix du ministre délégué au Budget **Bernard Cazeneuve**, que l'alignement des prélèvements sociaux au taux unique de 15,5% sur les gains de certains **plans épargne logement (PEL)** ou **plans épargne en actions (PEA)** notamment ne sera pas conservé. Un soulagement pour les épargnants même si sept millions de **contrats d'assurance vie multi-supports** restent concernés par cette mesure. Finalement, l'article 8 du **projet de loi de financement de la Sécurité sociale 2014 (PLFSS 2014)** rapportera 400 millions d'euros au lieu des 600 millions espérés

lors de la présentation du Budget de la Sécu, le 26 septembre dernier.

L'État cherche malgré tout à « tondre les épargnants »

« **On a gagné une première manche, il faut maintenant enfoncer le clou** », a ainsi expliqué le député **UDI Philippe Vigier** mardi 29 octobre. L'élus d'**Eure-et-Loir** veut en effet que le gouvernement « **renonce à cette injustice qui est d'aller chercher 400 millions dans la poche des Français** ». Le secrétaire général de l'**Association française des usagers des**



© wesetheworld

banques, Serge Maître, estime pour sa part que l'Etat cherche malgré tout à « **tondre les épargnants** », dénonçant un « **climat anxieux** », marqué par la volonté du gouvernement de résorber les déficits publics en activant le levier de la fiscalité de l'épargne. Et au vu des évolutions de la taxation des produits concernés, difficile de nier cette tendance...

Des livrets fiscalisés déjà ponctionnés

Comment éviter l'alourdissement de la taxation des produits d'épargne alors ? S'il existe encore des solutions pour atténuer la pression fiscale, les livrets fiscalisés n'en font indéniablement pas partie.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les **dividendes d'actions** mais également les **intérêts de comptes à terme**, de livrets imposables ainsi que les gains réalisés via un **plan épargne logement (PEL)** ouvert il y a plus de douze ans sont imposés au barème de **l'impôt sur le revenu**. Fini donc le **prélèvement forfaitaire libératoire (PFL)** de 24% pour les intérêts. Conséquence de cet alourdissement de la fiscalité, un livret d'épargne offrant un rendement brut de 3% n'offrira réellement qu'une rémunération nette de 1,18% pour un foyer dont les revenus sont situés dans la tranche marginale d'imposition de 45%.

Ainsi, seuls les « **petits** » épargnants, disposant d'un faible pécule, trouvent encore un intérêt à souscrire de tels produits puisqu'il est encore possible de profiter du **système du PFL** si le montant des intérêts imposables est inférieur ou égal à 2.000 euros par an.

En outre, selon les statistiques de la **Banque de France**, la rémunération moyenne servie par ces livrets a chuté en 2013, s'élevant seulement à 1,25% en septembre dernier, contre 1,91% un an



© shockfactor

Ces produits ne permettent donc ni d'échapper à une fiscalité grandissante, ni d'aller chercher un rendement satisfaisant

plus tôt. Ces produits ne permettent donc ni d'échapper à une fiscalité grandissante, ni d'aller chercher un rendement satisfaisant.

L'épargne logement préservée

Initialement visée par **le Budget 2014** de la Sécu, l'épargne logement devrait finalement voir ses avantages conservés. Exonérés d'**impôt sur le revenu**, les **plans épargne logement** et les **comptes épargne logement (CEL)** bénéficieront donc toujours de la taxation des intérêts au taux historique des prélèvements sociaux, c'est-à-dire au taux en vigueur lors de la réalisation des gains, et non au taux de 15,5% en place depuis le 1^{er} juillet 2012.

Sans le recul du gouvernement sur l'article 8 du **PLFSS 2014**, les gains sur les **PEL** de moins de 10 ans et ouverts avant le 1^{er} mars 2011 auraient été taxés au taux unique de 15,5%. Pour rappel, les prélèvements sociaux se limitaient à 10% jusqu'au 1^{er} juillet 2004, à 10,3% jusqu'au 31 décembre 2004, augmentant régulièrement pour atteindre 13,5% le 1^{er} octobre 2011 et 15,5% le 1^{er} juillet 2012. Sans retournement de l'exécutif sur la taxation rétroactive des gains de l'épargne logement, les épargnants auraient dû s'acquitter d'un prélèvement supplémentaire moyen compris entre 23 et 135 euros selon le ministre du Budget **Bernard Cazeneuve**.





© Marco2811

Pour autant, l'épargne logement ne présente pas que des avantages. Ainsi, le compte épargne logement offre une rémunération brute de 0,75%, soit 0,63% nette de prélèvements sociaux au taux de 15,5%. Le plan épargne logement, s'il permet de dégager des intérêts bruts de 2,50%, soit 2,11% nets de cotisations sociales, est pour sa part soumis à l'**impôt sur le revenu** au bout de douze années. Passé cet anniversaire, les gains tirés des **PEL** subissent donc la suppression du prélèvement forfaitaire libératoire et l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu, fortement pénalisante pour les foyers à hauts revenus.

Malgré tout, les **PEL** bénéficient d'une image de « **super Livret A** » auprès des épargnants selon **Serge Maître**, qui précise que seuls « **6% des plans servent à contracter un crédit immobilier** ». De nombreux Français ont ainsi intégré que le **plan épargne logement** constitue aujourd'hui un des rares placements préservés. Cependant, l'obligation d'effectuer des versements réguliers sur ce produit (au minimum 540 euros par an) et l'impossibilité de réaliser un retrait sans clôturer le plan dans les quatre premières années font du **PEL** un placement de moyen terme, relativement contraignant à ce titre, notamment pour les épargnants qui recherchent de la liquidité.

L'épargne en actions pérennisée

Egalement ciblé par le gouvernement, le **plan épargne en actions** ou **PEA** sera lui aussi vraisemblablement exclu du champ de l'article 8 du Budget de la Sécu. Les détenteurs de **plans d'épargne en actions** de plus de cinq ans, exonérés d'impôt sur le revenu, vont finalement conserver la taxation de leurs plus-values au taux historique des prélèvements sociaux. Les **PEA** ouverts avant le 26 septembre 2008 ne pâtiront pas par conséquent de la taxation rétroactive des dividendes et plus-values pour les **PEA**.

« Nous avons donc décidé d'amender le projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour sortir les **PEL**, les **PEA** et l'épargne salariale de la mesure pour épargner les patrimoines moyens et modestes », a expliqué **Bernard Cazeneuve** dans une interview accordée dimanche 27 octobre 2013 au *Journal du dimanche*.

En revanche, la règle fiscale reste identique pour les **PEA** détenus depuis moins de cinq ans. Les gains procurés par ces enveloppes fiscales étaient déjà soumis aux prélèvements sociaux plein pot, soit 15,5%.

De nombreux Français ont ainsi intégré que le **PEL** constitue aujourd'hui un des rares placements préservés.

L'exclusion du **PEA** des produits concernés par l'augmentation des prélèvements sociaux paraît cohérente avec la réforme du **plan épargne en actions** prévue dans le *projet de loi de finances pour 2014*. En effet, l'article 53 du *Budget 2014* inclut le relèvement de 132.000 à 150.000 euros du plafond du **PEA**. Surtout, il jette les bases de la création du **PEA PME**, une nouvelle enveloppe de 75.000 euros destinée à faciliter le financement des **petites et moyennes entreprises (PME)** et des **entreprises de taille intermédiaire (ETI)**. Taxer plus lourdement les **PEA** déjà existants aurait pu être perçu comme un signal contradictoire par les épargnants.



© Wilm Ihlenfeld

Certaines assurances vie plus taxées

Finalement, seuls les contrats d'**assurance vie** multi-supports, parmi les produits initialement concernés par la mesure gouvernementale prévue au Budget de la Sécu pour 2014, seront impactés. Au total, 7 millions de produits seront concernés, soit moins d'un contrat d'assurance vie multi-supports sur cinq. Les contrats touchés par cette disposition sont en effet loin de représenter la majorité des assurances vie multi-supports. Seuls ceux ayant fait l'objet de versements avant le 26 septembre 1997, exonérés d'impôt sur le revenu, et non assujettis aux prélèvements sociaux au fil de l'eau sont concernés.

Les contrats mono-supports, intégralement en euros, sont en effet déjà soumis chaque année au taux des prélèvements sociaux en vigueur lors de la distribution des intérêts depuis 1997, tout comme la partie en euros des contrats multi-supports depuis le 1^{er} juillet 2011. Seul le compartiment des multi-supports investi en **unités de compte (UC)** est systématiquement visé par le nouveau mode de calcul des prélèvements sociaux.

La taxation relevée des contrats d'**assurance vie**, qui doit rapporter 400 millions d'euros aux caisses de la Sécurité sociale en 2014, reviendra à augmenter la fiscalité à hauteur de 60 euros pour les titulaires des contrats concernés. « **Le nouveau mode de calcul sera clairement défavorable du fait de l'application du taux en vigueur à tous les gains perçus de 1997 à aujourd'hui** », confirme **Marie-Hélène Poirier**, directeur juridique et fiscal de **SwissLife France**.

Une réforme globale en vue...

Mais l'assujettissement aux prélèvements sociaux à 15,5% des rachats partiels ou totaux sur les contrats d'**assurance vie** ne constitue qu'un aperçu de la réforme de la fiscalité de l'assurance vie. Le ministre de l'Economie et des Finances, **Pierre Moscovici**, a ainsi donné les principales pistes étudiées pour réformer l'assurance vie, le 28 octobre dernier dans une interview accordée au journal **Les Echos**. Le locataire de Bercy a affirmé que cette réforme « **profitera à la fois aux assureurs, aux assurés et aux entreprises** », notamment via la création d'un « **produit gagnant-gagnant** », l'« **Euro Croissance** ». Si la forme finale de ce contrat n'est pas encore tranchée et doit être précisée dans le cadre du collectif budgétaire présenté en novembre 2013, elle s'inspirera selon **Pierre Moscovici** du **rapport Berger-Lefebvre** sur l'épargne longue, remis au gouvernement en avril dernier. Ce document préconisait notamment de réserver les avantages fiscaux de l'assurance vie au-delà de 500.000 euros d'encours aux seuls contrats en unités de compte et aux « **Euro Croissance** », des contrats de type euro-diversifiés. « **Ce nouveau type de contrat serait susceptible de procurer un meilleur rendement aux épargnants par une allocation d'actifs combinant le risque et la sûreté** », expliquaient à l'époque les députés **Karine Berger** et **Dominique Lefebvre**.



« **Les épargnants bénéficieront à l'ouverture du contrat de l'antériorité fiscale pour les primes perçues auparavant sur d'autres contrats** », a de son côté assuré **Pierre Moscovici**. Traduction, les détenteurs d'un contrat profiteront des avantages fiscaux alloués à leurs précédents contrats. Pour rappel, les rachats sur un contrat d'**assurance vie** sont taxés au choix au barème de l'impôt sur le revenu ou selon un prélèvement forfaitaire libératoire. Avec cette option, les retraits effectués sur les assurances vie de moins de quatre ans sont taxés à 50,5%, prélèvements sociaux de 15,5% inclus. Entre quatre et huit ans, cette taxation tombe à 30,5%, puis à 23% au-delà, avec une franchise d'impôt de 4.600 euros pour une personne seule et 9.200 euros pour un couple soumis à imposition commune.

En outre, l'« **Euro Croissance** » devra « **être conservé au moins huit ans pour être garanti en capital** », a averti le ministre de l'Economie et des Finances. Le risque sera donc couvert seulement à compter de cette durée.

Quid de la fiscalité de l'assurance vie ?

Toutefois, la grande réforme de l'**assurance vie**, qui doit être annoncée dans la première partie du mois de novembre, pourrait encore se faire attendre. « **Nous avons été plusieurs**

à dire en réunion du groupe PS, notamment le rapporteur général du Budget, qu'il serait peut-être utile de prendre un peu plus de temps, de ne pas forcément intervenir sur l'assurance vie dans la loi de finances rectificative pour 2013 », a déclaré la députée des Hautes-Alpes **Karine Berger** selon l'AFP.

Une nouvelle reculade de l'exécutif serait-elle alors à prévoir sur la fiscalité du placement préféré des Français?

Une nouvelle reculade de l'exécutif serait-elle alors à prévoir sur la fiscalité du placement préféré des Français, avec un encours sous gestion de 1.445,9 milliards d'euros à fin septembre 2013 ? La secrétaire nationale à l'Economie du Parti socialiste préfère évoquer un « **besoin de clarification suite à l'échange avec le gouvernement sur les questions d'épargne** » et à l'imbroglio législatif relatif à l'article 8 du Budget de la Sécurité sociale.

En outre, si le gouvernement devra faire face à l'opposition parlementaire sur le dossier de la taxation aux taux historiques des gains des assurances vie multi-supports, la question de la fiscalité de ces contrats fait également débat dans les rangs mêmes de la majorité. Le rapporteur de la commission des finances à l'Assemblée nationale, **Christian Eckert**, souhaite en effet s'attaquer à la fiscalité de l'assurance vie qu'il juge « **trop avantageuse, tant sur les plus-values que sur les transmissions** ».



© James Theux

La réduction du montant de l'abattement de 4.600 euros (ou 9.200 euros pour un couple) à partir duquel les gains sont taxés après huit ans de détention et l'augmentation du taux de taxation de ces derniers sont notamment avancés par le député de Meurthe-et-Moselle. Parallèlement, l'élu propose d'abaisser de 152.500 euros à 100.000 euros le seuil permettant de transmettre l'encours de son assurance vie en toute franchise de droits. **Pierre Moscovici** a jusqu'ici seulement admis réfléchir « **à une modification dans le régime fiscal de la transmission des plus gros contrats d'assurance vie pour inciter à davantage de prise de risque** », sans plus de précisions. Devant tant d'incertitudes, il y a donc fort à parier que le chantier de la réforme de l'**assurance vie** pourrait prendre forme plus tard qu'annoncé...



Les Livrets A et LDD, seuls produits intégralement défiscalisés

Face aux hésitations de l'exécutif sur la fiscalité de l'épargne et au brouillard qui entoure la réforme de l'*assurance vie*, l'épargne réglementée fait toujours figure de havre de paix fiscale. Les intérêts des *Livrets A* et des *Livrets de développement durable (LDD)* échappent en effet à l'imposition au barème de l'*impôt sur le revenu* mais aussi aux prélèvements sociaux. Le *Livret jeune* tout comme le *Livret d'épargne populaire (LEP)* bénéficient également de ce régime fiscal et social de faveur.



Seul souci pour ces placements défiscalisés, leur rendement a baissé sensiblement ces derniers mois : le *Livret A* a ainsi vu sa rémunération rabotée d'un point entre le 31 janvier et le 1^{er} août 2013, passant de 2,25% à 1,25% net. De plus, les livrets d'épargne réglementée présentent des plafonds peu adaptés à de gros épargnants. Le *Livret A* (22.950 euros), le *LDD* (12.000 euros) et le *LEP* (7.700 euros) constituent à cet égard des placements limités.

Finalement, le choix de l'épargnant français est pour le moins limité. Il doit ainsi arbitrer entre des produits à rendements faibles non imposables et des placements plus risqués ou moins liquides mais plus lourdement taxés. A ce titre, la naissance du contrat «*Euro Croissance*», encore en gestation à Bercy, pourrait se révéler être une alternative plus que nécessaire.



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 COURTIER D'ASSURANCE et des COURTIER 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



Deux tiers des Français pensent avoir payé plus d'impôts en 2013

Une large majorité de Français estime avoir été mise davantage à contribution cette année. Selon une enquête IFOP pour le journal *Sud Ouest Dimanche* parue le 3 novembre 2013, 61% des personnes interrogées pensent avoir subi une augmentation de leur impôt sur le revenu, tandis que 68% des sondés soulignent la hausse de leurs impôts locaux. Cet alourdissement de la fiscalité touche en priorité les personnes les plus aisées, gagnant plus de 4.000 euros nets par mois (70%) et les plus de 65 ans (75%). Surtout, ils sont 24% et 17% respectivement à pointer un relèvement très important de leur impôt sur le revenu et de la fiscalité locale. L'exercice 2013 est donc particulièrement pénible pour les contribuables, qui jugent à 76% que leur facture énergétique a elle aussi grimpé pendant cette période. A ce titre, les foyers les plus modestes se disent les plus touchés : 81% des personnes gagnant moins de 1.500 euros nets par mois ont le sentiment que leur facture de gaz et d'électricité a cru en 2013.



Pas de TVA à taux réduit dans les transports en 2014

Le taux de la *taxe sur la valeur ajoutée (TVA)* dans les transports en commun ne passera pas à 5,5% à partir du 1^{er} janvier 2014. Tous les amendements au *projet de loi de finances pour 2014 (PLF 2014)* visant à diminuer le taux de TVA du secteur ont été rejetés à l'Assemblée nationale. « *Une telle mesure a un coup extrêmement important* », s'est défendu le ministre délégué au Budget *Bernard Cazeneuve* le 22 octobre 2013, face à l'indignation et la colère des députés écologistes. Le locataire de Bercy avait été interpellé lors de la séance des questions au gouvernement par l'élue EELV de l'Essonne *Eva Sas*, qui dénonçait « *une double erreur, (...), pour le pouvoir d'achat d'abord et pour l'investissement dans les réseaux ensuite* ». Mais contrainte budgétaire oblige, le gouvernement s'est montré résolu à faire grimper le taux de TVA dans les transports de 7 à 10%, soit le nouveau taux intermédiaire de la *taxe sur la valeur ajoutée*, dès 2014, dans le cadre de la refonte globale des taux de TVA.



Le bonus écologique raboté depuis le 1^{er} novembre

Diesel, essence, véhicules hybrides... Aucune voiture n'est épargnée par la baisse du bonus écologique en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2013, suite à la parution d'un décret relatif à l'« *aide à l'acquisition des véhicules propres* » le 31 octobre dernier au Journal Officiel. La diminution des avantages pour l'achat de véhicules moins polluants, prévue par le Budget 2014, va toucher l'ensemble du parc automobile et tous les Français par conséquent. La tranche supérieure du barème du bonus, octroyée pour l'acquisition de véhicules émettant moins de 20 g de CO²/km (grammes de dioxyde de carbone par kilomètre) passe ainsi de 7.000 euros à 6.300 euros, dans la limite de 27% du prix de la voiture. La prime réservée à l'achat de véhicules hybrides, qui émettent entre 21 et 60 g de CO²/km, régresse quant à elle de 5.000 à 4.000 euros, plafonnée à 20% du prix. Pour les véhicules légèrement plus polluants (entre 61 et 110 g de CO²/km), le bonus tombe de 4.000 à 3.300 euros, dans la limite de 8,25% du prix d'achat et sans pouvoir être inférieur à 1.650 euros. Ce coup de rabot sur l'aide à l'acquisition de véhicules « *propres* » est combiné au durcissement du malus automobile, qui atteint désormais un maximum de 8.000 euros.



Comptes Paypal non déclarés : pas d'inquiétude pour l'utilisateur lambda

« *Nous vous confirmons : faire des achats sur Internet avec #PayPal ne nécessite aucune déclaration au fisc.* » La précision officielle du service de paiement en ligne sur son site internet a le mérite de la clarté. Un utilisateur de *Paypal* n'a aucunement l'obligation de déclarer son compte à l'administration fiscale lorsqu'il procède à l'achat de biens et services sur la toile. De son côté, la *Direction générale des finances publiques (DGFiP)* a confirmé que « *chaque professionnel est tenu à des obligations déclaratives* ». « *Si les revenus générés par cette activité sont réguliers et constituent une part importante des revenus du foyer fiscal, cela devient une activité professionnelle. Il faut donc la déclarer* », précise le *fisc*. Traduction : la majeure partie des utilisateurs n'est pas concernée, même en cas de solde positif après la vente d'un bien sur un site d'annonces gratuites ou d'enchères. La condamnation d'une personne à 1.500 euros d'amende le 25 avril 2013 par un tribunal administratif à Pau avait jeté le doute dans l'esprit des utilisateurs de ce service. Mais dans ce cas, il s'agissait d'un professionnel, possédant à la fois un compte en banque PayPal qu'il utilisait à des fins commerciales et un compte bancaire aux Etats-Unis, tous deux non déclarés.



© Dreaming Andy

Introduits en France au début des années 2000, les **trackers** connaissent un succès grandissant auprès des investisseurs. Ces outils visent à répliquer la performance d'un actif financier tout en bénéficiant d'avantages pratiques et en permettant une large diversification. Comment ces produits fonctionnent-ils ? Pourquoi miser sur ces fonds indiciels cotés ? Quels sont les risques encourus pour un investisseur ? Mode d'emploi.

Difficile de ne pas avoir entendu parler des **trackers**. Lancés dans l'Hexagone en janvier 2001, les **ETF (Exchange traded funds)** ou fonds indiciels cotés font partie des produits financiers plébiscités par les investisseurs depuis maintenant plusieurs années. Performance, sécurité, frais réduits, ... Les avantages des trackers vantés par les professionnels sont nombreux. Toutefois, cet investissement doit rester l'apanage d'un public averti. Explications.

Des sous-jacents diversifiés

A la différence de certains fonds qui cherchent à battre le marché boursier, les **ETF** visent à répliquer la performance d'un indice, d'un panier d'actions, d'obligations ou de matières premières auquel le produit est adossé. Négociable en Bourse, un **tracker** permet ainsi d'investir sur des actions en fonction d'une zone géographique, d'un secteur de l'économie mais également de la taille de l'indice ou d'une stratégie, c'est-à-dire d'un style de gestion. On peut à ce titre citer les **ETF « short »** ou **« bear »**, dont le but est de reproduire à l'inverse la performance d'un indice, en pariant donc sur une tendance baissière. Dans l'hypothèse d'une baisse de l'indice **CAC 40**

de 1%, l'**ETF** associé augmente de son côté dans la même proportion.

Les fonds indiciels cotés sur les obligations (État, entreprises, marché monétaire), les devises ou encore les matières premières, dont les métaux précieux, complètent le panel des produits proposés. L'univers des **ETF** offre ainsi des milliers de références à même de satisfaire des investisseurs aux profils variés.

Lancés dans l'Hexagone en janvier 2001, les **ETF (Exchange traded funds)** font partie des produits financiers plébiscités

Diversification et performance

Principal avantage d'un **ETF**, il permet à l'investisseur de se positionner sur un sous-jacent, comme l'indice **CAC 40**, et de retirer une performance quasiment identique, et

ce quel que soit l'investissement opéré. Répartis sur un indice, les risques sont donc diversifiés. Grâce à des **trackers** supplémentaires suivant d'autres indices ou via l'acquisition d'actions en direct, il est même possible de diversifier plus encore l'aléa sur un **ETF**. Au final, les **ETF** répliquent presque parfaitement les résultats d'un indice, à quelques centièmes de pourcents près. Pour réduire cet écart de performance, appelé **« tracking error »**, le plus sage est d'acheter ces fonds auprès d'émetteurs reconnus. A ce titre, aller jeter un coup d'œil aux classements établis par la société **Morningstar** n'est pas inutile afin de déterminer les **ETF** dégageant la meilleure performance, en comparé à leur sous-jacent.



© Ainoa

Grâce à ce système, un investisseur peut ainsi se positionner sur des actifs négociés sur des marchés émergents par exemple, difficilement accessibles en direct. Mais attention, dans tous les cas de figure, il s'agit pour l'acheteur de disposer d'une connaissance certaine du sous-jacent, particulièrement sur des **trackers** à effet de levier, qui multiplient les pertes constatées sur certains indices.

Toutefois, s'il existe naturellement un risque de perte en capital, atténué par la diversification, l'investissement ne prendra jamais de valeur négative : 10.000 euros investis donneront au pire lieu à une perte de 10.000 euros, même avec un effet de levier. La perte hypothétique se limite donc au montant de l'investissement.

Gestion aisée à peu de frais

Négociables en continu sur le marché réglementé, les trackers bénéficient d'une gestion facilitée, car cessibles aux conditions du marché, et sans échéance. De plus, un **tracker** peut être détenu en portefeuille pendant une durée indéterminée. Les types d'ordre sont identiques à ceux possibles pour les actions.



© puckillustrations

Surtout, ces fonds bénéficient d'un avantage comparatif important, notamment par rapport aux *Sicav* (*Sociétés d'investissement à capital variable*). « **Les frais de gestion annuelle des trackers oscillent entre 0,15% et 0,25% sur le CAC 40 contre une fourchette comprise entre 1,5% et 2,5% sur des Sicav françaises classiques** », explique *Pierre Garcia*, responsable Back et Middle Office chez *Binck.fr*. « **Les frais de gestion sont compris entre 0,09 % et 1 % en fonction du tracker** », avance pour sa part *NYSE Euronext*. De plus, les *ETF* n'incluent pas de droits d'entrée ou de sortie. Toutefois, les frais de courtage, lors de l'achat ou la cession d'un **tracker**, variables selon l'intermédiaire, doivent inciter l'investisseur à éviter le trading à haute fréquence. Plus il procédera à des échanges, plus il sera ponctionné.

Gain et fiscalité associée

Conseillée pour les investisseurs actifs, c'est-à-dire avertis, l'acquisition d'un **tracker** présente de nombreux avantages parmi lesquels une gestion aisée, des frais limités et un univers d'investissement élargi. Pour autant, les performances des *ETF* sont intimement liées à celle d'un indice : elles sont donc corrélées à la performance même de l'indice et souvent inférieures à celles d'un *OPCVM*

(*organisme de placement collectif en valeur mobilière*) classique, qui cherche à battre le marché. En contrepartie, un tel investissement procure une visibilité sur le rendement attendu.

De plus, en période de versement de dividende, « **l'ETF/tracker reçoit le dividende détaché par l'action et l'incorpore dans son prix** », précise *NYSE Euronext*. **C'est la raison pour laquelle, en période de détachement de dividende, la valeur de l'ETF/tracker est supérieure à la fraction de l'indice qu'il représente** ».

Parallèlement, les *ETF* bénéficient d'une fiscalité attrayante. Nombre d'entre eux sont en effet éligibles au **plan épargne en actions (PEA)**. Les plus-values réalisées tout comme les dividendes perçus sont alors non imposables pour les plans ouverts depuis au moins 5 ans. Seuls les prélèvements sociaux de 15,5% viennent grever les gains opérés. Les **trackers** qui ne sont pas éligibles à cette enveloppe fiscale de faveur sont régis par les mêmes règles qu'un *OPCVM* classique. Les revenus engrangés sont ainsi imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.



Les Livrets A et LDD dans le creux de la vague

Livrets A cherchent épargnants. Après la baisse de la rémunération des livrets d'épargne préférés des Français le 1^{er} août 2013, de 1,75 à 1,25% net, **le Livret A** a essuyé sa décollecte la plus forte depuis le 1^{er} janvier 2009, date d'ouverture à la concurrence de sa commercialisation. En septembre 2013, les retraits sur ces produits défiscalisés ont excédé les dépôts à hauteur de 1,56 milliard d'euros selon les statistiques de la Caisse des dépôts et consignations. Le désengouement des épargnants pour le **Livret A** s'est propagé aux **Livrets de développement durable (LDD)**, également victimes d'une rémunération moins attrayante. Ces derniers ont enregistré une décollecte de 0,52 milliard d'euros dans le même temps. Outre un taux d'intérêt en chute, d'autres facteurs peuvent expliquer ce phénomène jamais observé jusqu'ici. Les paiements du solde de l'impôt sur le revenu et de la taxe foncière, traditionnellement fixés aux mois de septembre et octobre, comptent notamment parmi les facteurs ayant poussé les Français à piocher dans leur épargne de précaution.

Les actions, un risque nécessaire pour les Français



L'investissement dans les actions reste risqué pour une majorité de Français, mais le jeu en vaut la chandelle. Selon un sondage **OpinionWay** pour **Actionaria-Infopro**, 78% des personnes interrogées estiment qu'investir dans de tels actifs est synonyme de danger. Pour autant, 59% des Français jugent que l'investissement en actions est « **une source de capitaux nécessaire aux entreprises** » et 47% qu'il est « **utile au bon fonctionnement de l'économie** ». Ces statistiques se traduisent par le sentiment général des investisseurs à l'égard du risque puisqu'ils sont seulement 61% à classer la sécurité d'un placement en premier critère de choix pour investir dans les dispositifs d'épargne à l'étude à Bercy, comme le **PEA PME** ou le **contrat d'assurance vie « Euro Croissance »**. Les bonnes performances des marchés actions ne sont pas non plus étrangères à ce regain d'intérêt pour les actifs risqués. L'indice **CAC 40** a ainsi atteint son plus haut depuis cinq ans à la clôture du 22 octobre dernier à 4.295 points.

La taxe sur la vente d'or relevée en 2014 ?



Vendre son or pourrait coûter plus cher à l'avenir. Les députés ont adopté le relèvement de la taxe forfaitaire sur les métaux précieux le 18 octobre 2013 lors de l'examen du projet de **loi de finances pour 2014**. De 7,5%, le taux de cette taxe pourrait ainsi être relevé à 10%, hors **CRDS** de 0,5%. Les propriétaires de métal jaune ont même échappé au pire puisque l'amendement voté dans un premier temps par la commission des Finances envisageait un nouveau taux de 12%. Pour le ministre du Budget **Bernard Cazeneuve**, une telle mesure aurait entraîné « **des risques de détournement des transactions vers d'autres pays européens ou vers le marché parallèle** ». Malgré le geste du gouvernement, les professionnels du marché de l'or physique ne décollèrent pas : « **Cette décision est illogique puisque cette taxation s'attaque au capital, qu'un détenteur d'or ait ou non réalisé une plus-value** », a notamment pointé **François de Lassus**, directeur de la communication externe de **CPoR Devises**. Les cédants souhaitant bénéficier du régime avantageux de la taxation des plus-values sur les biens meubles, d'un taux de 34,5% sur le gain réalisé, seront aussi touchés par le Budget 2014. Un amendement adopté dans l'Hémicycle vise à allonger de douze à vingt-deux ans la durée de détention nécessaire à l'exonération totale de taxation.

Surtaxe sur les plus-values immobilières plein pot pour les SCPI



Les **sociétés civiles de placement immobilier** ne sont pas en odeur de sainteté. Les députés ont rejeté le 21 octobre 2013 un amendement aménageant la surtaxe sur les plus-values supérieures à 50.000 euros pour les **SCPI** dans le cadre des discussions sur le Budget 2014. Une décision surprenante sachant que les couples et les propriétaires indivisaires qui cèdent une résidence secondaire ou un logement mis en location s'acquittent d'une surtaxe sur les plus-values excédant les 50.000 euros par cédant. Le président **UMP** de la commission des Finances de l'Assemblée nationale, **Gilles Carrez**, dénonçait « **un biais fiscal au détriment des SCPI** ». Le rapporteur du Budget, **Christian Eckert**, s'est opposé à cette mesure, arguant qu'il « **faudrait que la plus-value réalisée [par une SCPI de 5 associés] soit supérieure à 250.000 euros pour que ces associés rentrent dans le champ** ». Propriétaires de pierre « **papier** » et physique ne sont donc pas logés à la même enseigne.



Découvrez tous les avantages fiscaux de la Loi Duflot 2013

- CONSTITUTION D'UN PATRIMOINE
- REVENUS COMPLÉMENTAIRES
POUR VOTRE RETRAITE

Jusqu'à

54 000 €
de réduction d'impôts*

* Loi Duflot : 18% de réduction d'impôt sur 9 ans, plafonné à 300 000 € et 2 acquisitions /an. La loi Duflot accorde jusqu'à 54.000 € d'économies d'impôt sur le revenu aux particuliers qui investissent dans un logement neuf mis en location.
Logement neuf mis en location dans les conditions prévues par la loi n° 2012-1509 du 29/12/12

VALORITY
INVESTISSEMENT

0 820 333 888
N° Indigo (0,118€/min)



Assurance emprunteur : comment payer moins cher ?



Exigée quasi-systématiquement lors de la souscription d'un crédit immobilier, l'assurance emprunteur constitue un poste de dépense non négligeable lors de l'acquisition d'un bien. Cette garantie est la plupart du temps contractée auprès du prêteur sans que l'emprunteur négocie réellement son montant. Et pourtant, la loi permet bel et bien à un acheteur de sélectionner l'assurance emprunteur de son choix, à condition qu'elle respecte certains critères. Cette délégation d'assurance peut aboutir à des économies de plusieurs milliers, voire dizaines de milliers d'euros. Comment faire pour payer moins cher ? Suivez le guide.

Chaque année, plusieurs milliers d'acquéreurs d'un bien immobilier perdent de l'argent inutilement. Lors de la souscription d'un crédit immobilier auprès de leur établissement prêteur, de nombreux Français ne font pas jouer la concurrence pour faire baisser le prix de leur assurance emprunteur. En période de taux de crédit immobilier bas, il est pourtant possible de minimiser le coût d'une telle opération : il suffit en effet de bien connaître ses droits et ses devoirs en tant qu'emprunteur pour faire baisser la facture de plusieurs milliers d'euros.

Economies à la clé

Exigée par les banques et établissements de crédit pour garantir le remboursement d'un crédit immobilier en cas de décès, d'invalidité ou de perte d'emploi, l'assurance emprunteur se monte à quelques dixièmes de pourcents du capital emprunté. Appliqué à un crédit de plus de 200.000 euros, ce taux aboutit à un coût très conséquent sur toute la période du contrat. Sur une durée de 20 ans, une assurance emprunteur revient ainsi en moyenne entre 10.000 et 20.000 euros pour un emprunteur

âgé entre 20 et 50 ans. Faire baisser le taux d'une telle assurance revient donc à diminuer le montant global du crédit de plusieurs milliers d'euros. A ce titre, faire jouer la concurrence se révèle plus que nécessaire.

Pour faire baisser le coût de son crédit, plusieurs options s'offrent à un acquéreur. Il peut bien entendu essayer de négocier au plus bas le taux de son crédit en présentant le meilleur dossier possible. Mais surtout, il doit tenter de discuter le niveau de son assurance emprunteur avec sa banque en lui démontrant preuve à l'appui que sa proposition ne soutient pas la comparaison avec la concurrence.

Penser à comparer

Les opportunités pour les acquéreurs de confronter les offres d'assurance emprunteur sont aujourd'hui légion. Il suffit d'effectuer des simulations sur Internet pour comparer l'offre de l'établissement prêteur avec les meilleures propositions disponibles en ligne. De nombreux comparateurs et courtiers en

assurances permettent de réaliser un inventaire précis de ces offres.

La différence entre la proposition du prêteur et celle d'un assureur extérieur peut parfois être minime. Dans ce cas, inutile de procéder à une délégation d'assurance. Dans la situation inverse, l'écart de taux peut être significatif. **« Vous pouvez gagner jusqu'à 10% du coût du crédit en cas de garanties sur les deux co-emprunteurs »**, avance **Corine Monteil**, directrice générale du courtier en assurances **NousAssurons.com**.



Chaque année, plusieurs milliers d'acquéreurs d'un bien immobilier perdent de l'argent inutilement

Les différences de taux constatées entre l'offre d'un prêteur et la proposition d'un intervenant extérieur s'expliquent principalement par les méthodes de fixation des tarifs. Si les contrats individuels tendent à se développer dans les banques ces dernières années, la plupart des garanties soumises à un emprunteur relèvent de contrats collectifs, proposant un taux au client, ce presque indépendamment de son profil. Dans ce cas, les profils les plus risqués sont gagnants tandis que les emprunteurs présentant les meilleures garanties sur leur état de santé sont en quelque sorte lésés.



© niyazz

Des obstacles nombreux

Suffirait-il donc de remplacer l'offre d'assurance emprunteur de l'établissement prêteur par celle d'un assureur extérieur ?

UFC-Que Choisir a notamment dénoncé en août 2013 le chantage tarifaire des banques

Malheureusement, cette méthode relève de la gageure selon certains observateurs du marché qui pointent les pratiques douteuses d'établissements prêteurs. Car si la possibilité pour un client de procéder à une délégation d'assurance, c'est-à-dire de s'adresser à un autre établissement que le prêteur pour garantir le paiement de son crédit, est sanctuarisée par la *loi Lagarde* de 2010, une très faible minorité de Français profitent de ce système encore aujourd'hui.

En 2013, la délégation d'assurance ne représenterait que 10% du marché de l'assurance emprunteur tandis que les contrats des établissements de crédit trustent 90% du secteur, principalement avec des contrats collectifs.

La faible place qu'occupe la délégation d'assurance, si elle peut paraître étonnante de prime abord, n'est pas réellement surprenante pour autant. En effet, de nombreuses banques et établissements de crédit rechignent à accorder ce bénéfice à leurs clients. *UFC-Que Choisir* a notamment dénoncé en août 2013 le « **chantage tarifaire** » des banques.

L'association de consommateurs notait que parmi les nombreux témoignages reçus sur le sujet de l'assurance emprunteur, 73% des répondants ayant essuyé le refus de leur prêteur pour une délégation mettaient en avant la menace proférée d'augmenter le taux du crédit auquel est liée l'assurance emprunteur ou d'appliquer des frais « **prohibitifs** » en cas de délégation. « **Les banques verrouillent l'ouverture à la concurrence car l'assurance de prêt est une source de revenus récurrents** », confirme *Corine Monteil*.



Afin de lutter contre ces pratiques qui vont à l'encontre des dispositions de la *loi Lagarde*, la *loi de séparation et de régulation bancaire*, promulguée au Journal officiel le 27 juillet 2013, prévoit notamment d'obliger les établissements prêteurs à rendre leur offre de crédit plus transparente. L'article 60 de la *loi bancaire relative à l'assurance emprunteur* inclut entre autres l'obligation pour ces professionnels de mentionner le « **taux annuel effectif de l'assurance, qui permet la comparaison par l'emprunteur de ce taux avec le taux effectif global annuel** » et le « **montant total en euros dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt** ». Par ailleurs, une « **fiche standardisée d'information mentionne la possibilité pour l'emprunteur de souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées à l'article L. 312-9 [du Code de la consommation] et précise les types de garanties proposées. Un arrêté fixe le format de cette fiche ainsi que son contenu** », ajoute le texte de loi. Mais attention, ces contraintes ne s'appliqueront aux contrats en question qu'à compter du 27 janvier 2014, soit 6 mois après la promulgation de loi.

Les obligations des banquiers

D'ici là, il revient donc à l'assuré d'ouvrir l'œil. Mais quoi qu'il en soit, le souscripteur d'un crédit doit avoir à l'esprit qu'il possède tout de même des marges de manœuvre. Ainsi, il peut tout à fait choisir une assurance emprunteur autre que celle proposée par sa banque, à condition néanmoins que la première présente les mêmes garanties

que la seconde. En cas de refus de la proposition qui lui est soumise par un particulier, le prêteur doit par conséquent justifier et motiver sa décision.

En outre, la loi bancaire stipule que « **le prêteur ne peut, en contrepartie de son acceptation en garantie d'un contrat d'assurance autre que le contrat d'assurance de groupe qu'il propose, ni modifier le taux, qu'il soit fixe ou variable, ou les conditions d'octroi du crédit, prévus dans l'offre définie à l'article L. 312-7, ni exiger le paiement de frais supplémentaires, y compris les frais liés aux travaux d'analyse de cet autre contrat d'assurance** ». Les banques et établissements spécialisés ne peuvent donc user de pratiques consistant à relever le taux du crédit en cas de renonciation de l'emprunteur de souscrire le contrat d'assurance de son prêteur ou à appliquer des frais de délégation qui atteignent au maximum 400 euros par emprunteur et 800 euros pour un couple par exemple. Mais pour que ces pratiques prennent fin une fois pour toutes, les emprunteurs devront attendre l'an prochain.

Finalement, si un emprunteur se heurte au refus obstiné du prêteur au sujet de la délégation d'assurance, il peut toujours s'adresser au médiateur de la banque ou à une association de consommateurs. En cas d'échec de ses démarches, la renonciation au crédit dans l'établissement réfractaire à toute négociation et le changement d'établissement reste une arme dissuasive...



Le meilleur de l'immobilier neuf
à Paris, Marseille, Lyon, Toulouse et Lille !

Gagnez du temps, confiez-nous la recherche de votre résidence principale.

Spécialistes de l'immobilier neuf, Valority Habitat propose des logements neufs sélectionnés avec soin auprès des plus grands promoteurs.

Constitués d'appartements et de maisons construits dans le respect des normes environnementales, notre offre vous garantit des emplacements de qualité.



www.valority-habitat.com



Le projet de loi Alur voté au Sénat

Le Sénat a voté en première lecture le projet de **loi Alur** sur l'accès au logement et un urbanisme rénové samedi 26 octobre 2013. Les sénateurs en ont profité pour modifier le texte adopté par l'Assemblée nationale. Ils ont notamment avancé sur la question de la **garantie universelle des loyers (GUL)**. En particulier, le projet de loi prévoit désormais l'intervention du Trésor public en dernier recours pour obtenir le paiement des avances dont aura bénéficié un locataire en situation d'impayés. D'autres ajustements ont été décidés, plutôt en faveur des locataires. Les pénalités pour retard de loyers votées par les députés ont ainsi été supprimées par le Sénat. De même, la trêve hivernale a été allongée de 15 jours, pour se terminer le 31 mars. A l'inverse, les sanctions envers les propriétaires malveillants ont été renforcées. Un bailleur qui donne un congé pour reprise basé sur un motif frauduleux sera passible d'une amende de 6.000 euros, contre 3.000 euros jusqu'ici. De plus, un propriétaire qui expulse lui-même son locataire, en faisant fi des procédures judiciaires applicables, pourra être puni de 3 ans de prison et 30.000 euros d'amende.

La construction ne se relève pas



Les chiffres de la construction de logements neufs demeurent particulièrement mauvais en 2013. Les statistiques du **Commissariat général du développement durable (CGDD)** pour le troisième trimestre montrent en effet que le nombre de permis de construire délivrés sur cette période recule de 7,2% par rapport au deuxième trimestre. Les logements mis en chantier reculent quant à eux de 2,2%, avec 76.000 constructions démarrées entre début juillet et fin septembre. Sur les douze derniers mois (octobre 2012 à septembre 2013), les autorisations de construire sont en retrait de 16% par rapport aux douze mois précédents (octobre 2011 – septembre 2012) avec 446.989 permis délivrés. Les mises en chantier fléchissent pour leur part de 11,2% sur cette même période : 341.808 constructions ont ainsi été lancées, dont 301.881 constructions neuves. Pour l'ensemble de l'année 2013, le seuil des 300.000 logements neufs construits neufs pourrait ne pas être dépassé. De plus, ces statistiques, et en particulier la diminution du nombre de permis de construire, laissent augurer d'une année 2014 encore difficile en matière de construction de logements.

Les achats sur plan mieux garantis à partir de 2015



Le gouvernement a adopté trois nouvelles ordonnances visant le logement lors du Conseil des ministres du 2 octobre dernier. L'une d'entre elles concerne directement les particuliers puisqu'elle prévoit la suppression de la garantie intrinsèque proposée lors des **ventes de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA)**. La garantie intrinsèque, moins protectrice des acheteurs, est qualifiée de « **peu fiable pour les acquéreurs qui ne disposent pas de recours pour financer les travaux restants lorsque le promoteur fait faillite** » d'après l'ordonnance. Les **VEFA** pour lesquelles les permis de construire ont été déposés après le 1^{er} janvier 2015 devront ainsi bénéficier d'une garantie externe, ou extrinsèque, accordée par un tiers (compagnie d'assurance, établissement financier, société de caution mutuelle). Le tiers assume le financement de la construction en cas de défaillance du promoteur immobilier ou du constructeur. Les deux autres ordonnances adoptées prévoient de simplifier les projets de construction en mettant en place une procédure intégrée pour le logement pour les projets « **qualifiés d'intérêt général** » et en autorisant certaines dérogations aux règles d'urbanisme existantes.

L'achat immobilier de plus en plus élitiste



N'est pas propriétaire qui veut. L'étude annuelle du courtier en crédit **Empruntis.com** dévoilée lundi 4 novembre montre en effet qu'il est toujours plus compliqué d'acheter un logement pour un ménage français. Le prix moyen d'acquisition se situe ainsi à 220.387 euros selon l'étude, un montant qui permet de prendre possession d'un 94 mètres carrés (m²) à Rennes, d'un 76 m² à Lille... ou d'un 26 m² à Paris. Pour financer son achat, un foyer français contracte un emprunt d'un montant moyen de 168.409 euros, en hausse de 5,4%. Surtout, il dispose d'un apport personnel moyen de 51.978 euros d'après le courtier. Autant dire que les candidats à l'accession à la propriété sont peu nombreux à pouvoir accumuler un tel niveau d'apport sans bénéficier d'une aide ou d'une succession. Le niveau de revenus des acheteurs excède quant à lui les 4.500 euros nets par mois pour un foyer. A titre de comparaison, le niveau de vie médian déterminé par l'**Insee** pour l'année 2011 se situe à 1.630 euros par mois et par personne.

tableau de bord du patrimoine

• Économie

• Smic

Taux horaire brut : 9,43 € (1er janvier 2013)

• RSA (Revenu de Solidarité Active)

483,24 € pour une personne seule sans enfant

• Inflation

Prix à la consommation (INSEE) :

+0,7 % (hors tabac) sur un an en septembre 2013

• Emploi

Taux de chômage (BIT) au 2ème trimestre 2013 : 10,9%

• Épargne

• Livret A et Livret Bleu

Taux de rémunération : 1,25 % (depuis le 1er août 2013)

Plafond : 22.950 €

• PEL

Taux de rémunération : 2,5% brut (hors prime épargne)

• PEA

Plafond : 132.000 €

• Assurance vie (FFSA)

Rendement fonds euros : 2,90 % (2012)

• Retraite

• Âge légal (ouverture du droit à pension) :

Né(e) en 1952 (après le 30 juin) : 60 ans et 9 mois

Né(e) en 1953 : 61 ans et 2 mois

• Point retraite (1er avril 2013)

AGIRC : 0,4352€

ARRCO : 1,2513€

• Pensions et rentes en cours par an (1er avril 2013) :

Minimum contributif : 7.547,96 €

Minimum contributif majoré : 8.247,86 €

Conditions de ressources du minimum contributif : 1.018,07 €

Majoration tierce personne : 13.158,05 €

Seuil du versement forfaitaire unique : 156,09 €

Majoration forfaitaire par enfant : 96,21 €

• Impôts

• Barème Impôt sur le revenu (2013)

Jusqu'à 5.963 € : 0 %

de 5.963 à 11.896 € : 5,5 %

de 11.896 à 26.420 € : 14 %

de 26.420 à 70.830 € : 30 %

de 70.830 à 150.000 € : 41%

Plus de 150.000 euros : 45%

• Barème ISF (2013)

Seuil d'imposition (patrimoine taxable) : 1.300.000 €

de 0 à 800.000 € : 0%

de 800.000 à 1.300.000 € : 0,50%

de 1.300.000 à 2.570.000 € : 0,70%

de 2.570.000 à 5.000.000 € : 1%

de 5.000.000 à 10.000.000 € : 1,25%

Plus de 10.000.000 € : 1,50%

• Immobilier

• Loyer

Indice de référence (IRL) :

3ème trimestre 2013 : 124,66 points (+0,90%)

Loyer au m² - France entière (Clameur)

12,6 €/m² (2013)

- Prix des logements anciens moyen en 2013 (Century 21)

- Prix moyen au mètre carré : 2.555 €

- Prix moyen d'une acquisition : 201.854 €

- Prix moyen du mètre carré à Paris : 8.206 €

• Taux d'emprunt (octobre 2013)

3,55% sur 20 ans (Empruntis)

• Taux

• Taux de base bancaire :

6,60% (2013)

• Intérêt légal :

0,04% (2013)

• Prêts à la consommation (seuils de l'usure)

Montant inférieur à 3.000 euros : 20,23%

Montant compris entre 3.000 et 6.000 euros : 15,17%

Montant supérieur à 6.000 euros : 10,52%



www.valority.com

VALORITY
94, Quai Charles de Gaulle 69006 Lyon
Tél. : 0820 032 032

contact@valority.com