

nº12

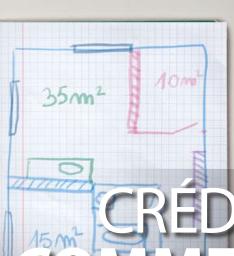
sept.

assurance vie LE POINT SUR L'EURO-CROISSANCE









à la une

COMMENT EN PROFITER À LA RENTRÉE

2.85%



à la une page 4



CRÉDIT IMMOBILIER

COMMENT EN PROFITER À LA RENTRÉE

Entre des taux d'intérêts au plus bas et la réforme de l'assurance emprunteur, les opportunités à saisir sont (encore) nombreuses en matière de crédit immobilier.

dossier page 12

Le Mag Valority un magazine de la rédaction de ToutSurMesFinances.com Périodicité: Mensuelle

Editeur: Infomedia SAS 26. rue de Châteaudun 75009 Paris

Directeur de la publication : Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction : Thibault Lamy

Rédacteurs: Thibault Fingonnet **Olivier Brunet** Solenne Dimofski Hugo Baudino

Création graphique : Rouge 202 contact@rouge202.fr

Crédits photos: © Thinkstock - © Infomedia



BOURSE LES PERDANTS DE GOWEX

Une poule boursière aux œufs d'or aux comptes falsifiés pendant des années, découvrez l'histoire de la PME espagnole Gowex qui a agité les marchés financiers cet été.

pratique page 16



ASSURANCE VIE

LE POINT SUR LE CONTRAT EURO-CROISSANCE

Après les fonds en euros et les unités de compte, place à l'Euro-croissance dans le petit monde de l'assurance vie. Focus sur ce produit qui veut se faire une place dans l'épargne des Français.

à ne pas manquer pages 11-15-19 tableau de bord du patrimoine page 20



Gestion locative. l'assurance sérénité

Nous confier un bien revient à optimiser sa rentabilité en toute tranquillité. Tous les moyens sont mis en œuvre pour gérer à votre place la relation avec les locataires et les charges locatives correspondantes.

Gestion locative immobilier neuf Gestion locative résidence étudiants Syndic de copropriété Transaction immoblière



le chiffre du mois



4,2 millions

C'est le nombre de foyers fiscaux qui bénéficient de la réduction d'impôt concoctée par le gouvernement Valls. Parmi eux, 2 millions de foyers seront totalement exonérés d'impôt sur le revenu cette année. Pour rappel, Manuel Valls avait annoncé initialement un geste fiscal en faveur de 650.000 ménages modestes. La portée de cette réduction d'impôt, d'un montant maximal de 350 euros pour un célibataire et 700 euros pour un couple, a été revue à la hausse, pour passer à 3,2 puis 3,7 et enfin 4,2 millions de foyers bénéficiaires. Conséquence, le paiement de l'impôt sur le revenu se concentre cette année sur moins d'un contribuable sur deux. Ce alors que Bercy table sur une recette record de 71,2 milliards d'euros en 2014, soit 4,2 milliards de plus que l'an passé. Plus de 6,6 millions de contribuables vont payer davantage d'impôt sur le revenu cette année, selon des informations du quotidien *Le Monde*.

la phrase du mois



« Parce que des efforts ont été consentis depuis deux ans, nous allons en restituer une part dès cette année, en termes de baisse d'impôt, et encore davantage en 2015. »

Dans une interview publiée par *Le Monde* le 20 août dernier, François Hollande a détaillé comment son gouvernement entend réduire la pression fiscale qui pèse sur les ménages en 2015. Le président de la République compte engager deux grandes réformes fiscales. D'une part, la prime pour l'emploi (PPE) et le RSA activité vont être fusionnés, « *pour favoriser la reprise du travail et améliorer la rémunération des salariés précaires* ». D'autre part, le barème de l'impôt sur le revenu va être modifié, François Hollande visant ici spécifiquement les premières tranches et les contribuables « *modestes et moyens* ». Ces réformes seront présentées au Parlement dans le cadre du projet de loi de finances pour 2015. Elles devront remplacer dans l'esprit l'allégement de cotisations salariales sur les bas salaires censuré par le Conseil constitutionnel cet été.

le calendrier fiscal

15 Septembre

Date limite de paiement du solde de l'impôt sur le revenu. Cette échéance peut être fixée au 17 novembre pour certains contribuables.

15 Septembre

Date limite de paiement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) pour les patrimoines inférieurs à 2,57 millions d'euros. Cette date peut également être arrêtée au 17 novembre.

20 Septembre

Date limite pour le paiement en ligne de l'impôt sur le revenu.

20 Septembre

Date limite pour le paiement en ligne de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

30 Septembre

Date limite d'adhésion au prélèvement à l'échéance de la taxe foncière.

CRÉDIT IMMOBILIER COMMENT EN PROFITER À LA RENTRÉE







Certains en ont fait un mot d'ordre: les taux d'intérêt sont au plus bas, c'est donc le moment de se jeter sur l'immobilier. Mais s'il est vrai que le paysage du crédit immobilier est en pleine mutation, le résumer à une simple affaire de taux bas paraît réducteur. Les emprunteurs ont en effet bien plus à considérer pour tirer parti de la situation, que ce soit la renégociation d'un crédit immobilier en cours ou son remboursement par anticipation afin de libérer de nouvelles marges de manœuvre financière.

Et ce n'est pas tout, puisque le politique compte également se faire entendre. Avec la loi Hamon sur la consommation, les règles du jeu changent en matière d'assurance emprunteur. Objectif : mettre véritablement fin à la mainmise des banques sur l'assurance de prêt, un but que n'avait pas atteint la loi Lagarde de 2010. Pour renforcer les droits des emprunteurs, un délai d'un an leur est désormais accordé pour résilier le contrat de groupe de la banque prêteuse et opter pour le contrat individuel plus intéressant d'un concurrent.

Pour qui sait s'y prendre, les opportunités à saisir en matière de crédit immobilier existent donc bel et bien. Si tout le monde ne saurait y prétendre, ceux qui ont une carte à jouer feraient bien de se décider. Les banques sont sous pression pour remonter les taux d'intérêt et les pertes enregistrées sur le marché de l'assurance emprunteur pourraient alimenter ce phénomène. Pour y voir plus clair, notre dossier spécial revient en détail sur les changements effectifs et à venir dans l'univers du crédit immobilier.

Crédit immobilier : sautez sur les taux bas !

La baisse des taux de crédit immobilier ne s'arrête plus. Pour les emprunteurs, c'est une aubaine à saisir avant une prochaine hausse, y compris pour ceux qui ont déjà un prêt à rembourser. Mais tous ne peuvent pas se placer sur le marché, qui reste fermé notamment aux primo-accédants et aux plus modestes.

On le martèle, les taux de crédit immobilier n'ont jamais été aussi bas. Le taux d'intérêt moyen est descendu à un nouveau plancher historique en juillet 2014, pour s'établir à 2,70% hors assurance de prêt et coûts des sûretés selon l'Observatoire CSA/Crédit Logement. Et ça dure. Depuis le début de l'année, les taux ne cessent de chuter, alors même que les professionnels affirmaient qu'ils ne pouvaient pas descendre davantage après un premier point bas historique en juin 2013 (2,90%). Cette diminution touche tous les types d'emprunt, qu'ils soient à taux fixe ou variable, de même que les principales durées de prêt (15, 20 et 25 ans).

Le bon moment pour une renégociation

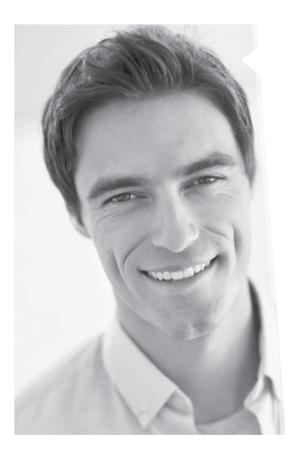
Ce climat peut profiter aux emprunteurs de différentes façons. Les courtiers le répètent à l'envi, c'est le moment de renégocier son prêt. D'après le courtier *Meilleurtaux.com*, un Français sur deux ayant déjà contracté un emprunt pourrait ainsi faire baisser le coût total de son crédit. L'opération serait d'autant plus avantageuse pour les prêts contractés entre mi-2007 et mi-2009 et ceux signés entre 2011 et mi-2012. Durant ces périodes, les taux d'intérêt à 20 ans dépassaient largement les 4% pour culminer à 5,30% à fin 2008. Dans le détail, sur un crédit de 220.000 euros à 20 ans souscrit en mai 2011 à un taux de 4,30%*, il est possible de réaliser une économie de 18.139 euros sur l'ensemble du prêt (tous frais compris) en le renégociant à 2,96% trois ans plus tard.

Cependant, pour une renégociation réussie, l'écart de taux doit être supérieur à 0,7% et elle doit intervenir dans la première moitié du prêt. « Le plus simple pour évaluer la rentabilité de l'opération est encore de consulter le tableau d'amortissement du prêt en cours : si la part des intérêts est de loin la plus importante (par rapport au capital), mieux vaut alors renégocier », avance le courtier Empruntis.com.

Rembourser son prêt par anticipation

Autre possibilité pour les emprunteurs : le remboursement par anticipation. En partant du constat que la plupart des crédits immobiliers ont été souscrits aux alentours de 4%, s'affranchir de son emprunt immobilier plus tôt permet au souscripteur de réaliser des économies non négligeables.

*Simulation réalisée par le courtier Cafpi



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 d'72 69 81 12 La société VALORITY CRÉDIT est immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie des COURTIERS D'ASSURANCE et des COURTIERS EN BANQUE ET SERVICE DE PAIEMENT sous le n° ORIAS 07033695.Coordonnés de l'Orias : 1 rue Jules Lefebvre, 75311 Paris Cedex 09, Tel : 09 69 32 59 73 -contact@orias.fr



Première possibilité, moduler son crédit. « Beaucoup de crédits sont modulables, au bout d'un ou deux ans : une fois par an, l'emprunteur peut augmenter sa mensualité de 30% ou la doubler pendant un an », souligne Sandrine Allonier, responsable des relations banques chez le courtier Vousfinancer.com. À noter qu'il est plus intéressant financièrement d'écourter la durée du crédit plutôt que de réduire le montant des mensualités. En effet, pour un prêt de 200.000 euros souscrit en août 2004 à 4% sur 20 ans, si l'on réduit la durée de 16 mois pour une mensualité de 1.212 euros, le gain s'élève à 9.995 euros. Si l'offre de prêt le permet, cette opération peut s'effectuer sans frais et être réitérée chaque année.

Une deuxième option est de rembourser un montant important en une seule fois. Cependant, l'opération n'est pas gratuite. Les frais se montent à 3% du capital restant dû ou à 6 mois d'intérêts du montant remboursé en avance. Mais cela en vaut la chandelle, « car si on rembourse 10.000 euros par anticipation avec un taux de crédit souscrit à 4%, les frais s'élèvent seulement à 200 euros », note Sandrine Allonier.

Des taux bas mais pas pour tout le monde

Mais tout n'est pas qu'une affaire de taux et certains ménages restent à l'écart. « Les ménages qui restent sur le marché sont ceux qui sont fortement dotés en apport personnel », analyse le directeur des études de l'Observatoire CSA/Crédit Logement, Michel Mouillart. Cette capacité à financer une partie de l'achat joue sur les taux accordés par les banques.

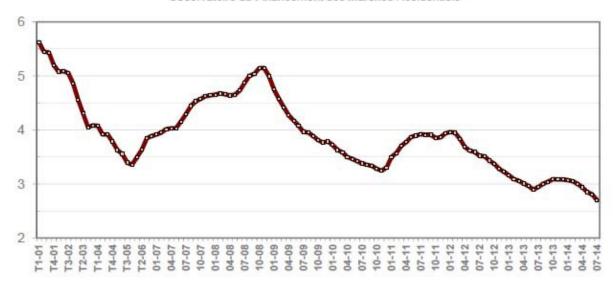
Les ménages modestes et les primo-accédants demeurent les plus pénalisés. « La baisse des taux n'est plus suffisante pour compenser la remontée du coût des opérations (frais de notaire, prix d'achat, frais de dossier, Ndlr) », explique l'Observatoire. Conséquence : malgré des niveaux de taux historiques, ces ménages n'empruntent pas davantage en 2014. En cause notamment, les durées de prêt qui continuent de se raccourcir, restreignant ainsi l'accès à l'emprunt.

Vers une remontée à la rentrée ?

Si certains professionnels estiment qu'une remontée de taux n'est pas à l'ordre du jour, les emprunteurs vont peut-être devoir se presser pour profiter de ces conditions de crédit très favorables. La Banque centrale européenne (BCE) a laissé inchangé ses taux directeurs à 0,15%, ce qui permet aux banques de pratiquer des taux de crédit aussi avantageux. Mais la BCE ne pourra pas éternellement maintenir des taux aussi bas. Le courtier Immoprêt affirme déjà dans un communiqué publié fin juillet que « certains établissements bancaires ont rehaussé légèrement leur grille début août ». Reste à savoir si cette tendance va se matérialiser d'ici la fin de l'année 2014 et comment.

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



« Vous avez les taux les plus bas d'Europe, vous êtes les banques qui prêtez le moins cher sur toute la zone euro ; ce n'est pas une situation acceptable! »



Les taux bas ne plaisent pas à tout le monde

Le message est limpide : le gouverneur de la Banque de France Christian Noyer ne voit pas d'un bon œil la période exceptionnelle de taux bas engagée depuis plusieurs mois. Car plus les taux descendent, plus les marges commerciales fondent... Et la pilule passe mal auprès des institutions nationales et internationales, à l'affût de la moindre faiblesse des systèmes bancaires depuis la crise des subprimes.

Outre les mises en garde, la Banque de France enjoint aussi les banques à recourir davantage à la titrisation des crédits immobiliers, c'est-à-dire à leur transformation en valeurs mobilières échangeables sur les marchés financiers. Cette technique permet de faire sortir les emprunts des bilans... mais favorise également une remontée des taux d'intérêt, afin de rendre ces produits plus attractifs aux yeux des investisseurs.



Assurance emprunteur : un an pour économiser de l'argent

Introduite par la loi Hamon du 17 mars 2014, la libre résiliation de l'assurance emprunteur pendant un an pourrait faire économiser jusqu'à 10% du coût total du prêt pour certains acheteurs. Reste à savoir si ces derniers vont entreprendre les démarches, pas toujours évidentes, pour effectuer une délégation d'assurance.

La baisse des taux d'intérêt n'est pas le seul moyen pour économiser de l'argent sur votre prêt immobilier. La mise en place, depuis le 26 juillet 2014, d'un délai de 12 mois pour résilier son assurance emprunteur à compter de la signature du contrat devrait faire bouger les tarifs d'un secteur majoritairement contrôlé par les banques: 85% des assurances de prêt souscrites le sont par l'intermédiaire de l'établissement où le crédit a été contracté, selon les chiffres de l'agence Banque assurance optimisation (BAO) publiés le 14 mai 2014.

L'assurance emprunteur est, comme son nom l'indique, la garantie associée à un prêt. Elle permet de couvrir les deux parties contre un certain nombre d'évènements qui mettraient en péril les capacités de remboursement de l'acheteur : perte d'emploi, invalidité, décès, etc. Ce contrat peut être de groupe ou individuel. Le premier, proposé par l'établissement prêteur, se base sur la mutualisation du risque et pénalise par conséquent les profils moins risqués.

Les emprunteurs captifs

La seconde voie est celle de la délégation d'assurance, mise en place par la Loi Lagarde du 1er juillet 2010, qui permet à l'emprunteur de souscrire un contrat individuel auprès d'un assureur tiers. Il bénéficie alors d'une tarification et d'une couverture calibrées en fonction de son profil et de ses besoins. Le contrat individuel est à bannir pour tous les profils dits à risques (fumeurs, métiers dangereux, adeptes de sports extrêmes, etc.) qui n'ont aucun intérêt à se voir appliquer une tarification sur mesure, forcément plus élevée.

L'idée de la délégation était de pousser les particuliers à faire jouer la concurrence entre le prêteur et les différents assureurs tiers afin de faire baisser le prix de l'assurance de l'emprunteur. Trois années plus tard, le constat d'échec est indéniable : « Dans huit cas sur dix, la demande de résiliation de l'assuré échoue », assène Jean-Michel Courtant, directeur marketing et développement à la Macif. Si certaines banques jouent le jeu et acceptent que leurs clients souscrivent une assurance emprunteur ailleurs, la plupart d'entre elles font le nécessaire pour empêcher la délégation : il leur suffit de gagner du temps afin d'éviter que le client choisisse une autre assurance avant la signature du prêt (date limite pour choisir un autre contrat). Les banques prélevaient également des frais de résiliation, ce qui dissuadait encore davantage les clients de changer de crémerie. Ces coûts ont été supprimés par la loi de séparation et de régulation des activités bancaires de juillet 2013.

Economiser jusqu'à 10% du montant total du prêt

En dépit de ces obstacles dressés par les banques, le client a tout intérêt à faire jouer la concurrence car les économies potentielles sont considérables, l'assurance emprunteur pouvant représenter jusqu'à un tiers du cout total du prêt. *Meilleurtaux.com* a réalisé une simulation des gains réalisables par l'emprunteur: un couple de non-fumeurs ayant entre 28 et 30 ans peut faire baisser sa facture de 27.720 euros à 7.391 euros pour un prêt de 210.000 euros sur 20 ans, soit un gain de 20.329 euros. Cela représente 73% du coût de l'assurance et près de 10% du montant du prêt.

Si l'emprunteur aura plus de temps pour réaliser la délégation grâce au nouveau délai instauré par la loi Hamon, cela ne signifie pas pour autant que celle-ci se fera sans encombre. En effet, la question des garanties équivalentes n'a pas encore été réglée. Pour qu'une délégation soit valable, il faut que les garanties proposées par le nouveau contrat soient, au minimum, équivalentes à celles de l'ancien. Le ministre des Finances et des Comptes Publics Michel Sapin a donc demandé au Comité consultatif du secteur financier (CCSF) de « définir des catégories de contrat d'assurance emprunteur présentant les mêmes garanties ».

Les emprunteurs veulent leur part du gâteau

Est-il possible de se faire restituer une partie de son assurance emprunteur? C'est l'hypothèse du site Actioncivile.com, qui a recueilli près de 150.000 demandes en ce sens sur son portail en ligne. Les plaignants, qui ont souscrit une assurance emprunteur entre 1996 et 2012, exigent le remboursement de la participation aux bénéfices incluse dans leur contrat. Ils se basent sur une décision du Conseil d'Etat du 23 juillet 2012 qui confirme que les assureurs doivent rendre ces sommes lorsque le risque de décès ou d'invalidité ne se réalise pas. Plusieurs millions de personnes sont concernées avec à la clé un magot de quelque 16 milliards d'euros d'après l'UFC-Que Choisir. Les professionnels ne semblent pas enclins à donner suite à ces demandes : la Fédération bancaire française (FBF) arque en effet que « la grande majorité des contrats d'assurance emprunteur ne contient pas de clause de participation aux bénéfices car il s'agit de couvrir un risque et non de faire fructifier une épargne ».

Nouveau rapport de force

Cette potentielle clarification complètera les nouvelles contraintes imposées aux banques concernant le refus ou l'adoption de la déléga-

Simulations d'économies réalisables en passant d'un contrat d'assurance emprunteur collectif à un contrat individuel				
Profil	Montant et durée du crédit	Taux de l'assurance de groupe	Taux de l'assurance individuelle	Économie réalisée
Homme célibataire 43 ans, non fumeur	160.000 euros sur 22 ans	0,38%	0,28%	3.421 euros 25% du coût de l'assurance
Couple 30 et 28 ans, non-fumeurs	210.000 euros sur 20 ans	0,33% chacun	0,09 % pour lui 0,08 % pour elle	20.329 euros 73% du coût de l'assurance
Couple 38 et 34 ans, fumeur et non fumeuse	200.000 euros sur 15 ans	0,35% chacun	0,11% pour lui 0,08% pour elle	10.395 euros, 50% du coût de l'assurance
Homme célibataire 47 ans, non fumeur	180.000 euros sur 15 ans	0,45%	0,16%	6.213 euros 50% du coût de l'assurance

Source : Meilleurtaux.com

à la une suite

tion. La loi Hamon accorde un délai de dix jours ouvrés maximum aux banques pour accepter ou non la délégation. En cas de refus, elles doivent impérativement justifier leur décision. Un refus jugé abusif ou l'absence de réponse sous dix jours sont désormais sanctionnés de la même façon : une amende de 3.000 euros. Le rapport de force s'est ainsi inversé et le temps joue désormais en faveur des emprunteurs.

Le particulier a donc plus de pouvoir en matière d'assurance emprunteur, à lui de le transformer en pouvoir d'achat en tirant le meilleur parti de la concurrence. Si le délai de 12 mois lui laisse les coudées franches, cela ne le dispense pas de toutes les démarches inhérentes à la délégation d'assurance : recherche d'un contrat individuel adéquat, vérification des garanties équivalentes et enfin demande de résiliation d'assurance emprunteur. Si ces différentes étapes peuvent rebuter, le jeu en vaut la chandelle, au vu des économies réalisables.

L'obstacle de l'équivalence de garanties levé ?

Réforme de la délégation d'assurance de prêt oblige, les nouveaux contrats fleurissent pour saisir cette opportunité. MMA, la Macif ou encore le courtier BPSIs ont lancé des offres très agressives, promettant parfois un coût divisé par deux pour l'emprunteur. Particularité de ces produits, leur émetteur s'engage à se calquer sur les garanties incluses au contrat de groupe proposé par l'établissement prêteur tout en faisant baisser la facture. L'équivalence de garanties étant fréquemment mise en avant pour refuser une délégation d'assurance, les clients pourraient en profiter pour résilier plus facilement leur contrat. La loi Hamon ne prévoyant pas la mise en place d'un organisme paritaire chargé de préciser la notion de l'équivalence de garanties, le ministre des Finances Michel Sapin a demandé à ce que des catégories de contrats comportant les mêmes garanties soient définies le plus rapidement possible. Attirés par de nouvelles parts de marché potentielles, certains acteurs du marché l'ont visiblement devancé.



à ne pas manquer Immobilier



Les frais d'agence plafonnés pour la rentrée

La rentrée apporte de bonnes nouvelles pour les futurs locataires. Les frais d'agence payés par les locataires seront limités dès le 15 septembre. Ce plafonnement, entériné par la publication d'un décret au Journal Officiel le 31 juillet 2014, s'appliquera « en vue notamment de la rentrée universitaire », affirme le ministère du Logement. En zone très tendue, soit Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et les Yvelines, un locataire ne pourra pas payer plus de 15 euros par mètre carré (m²). En zone tendue, c'est-à-dire dans les 28 agglomérations où s'appliquent la taxe sur les logements vacants et l'encadrement des loyers, le plafond est fixé à 13 euros/m². Sur le reste du territoire, il se situe à 11 euros/m². Ces montants incluent 3 euros au titre de la réalisation de l'état des lieux.



Nouveau zonage immobilier au 1^{er} octobre 2014

La carte des régions de France poursuit son évolution au Parlement. En attendant, un nouveau zonage du territoire pour l'investissement et les aides au logement a été entériné par le gouvernement dans un arrêté publié au Journal Officiel du 6 août 2014. La principale nouveauté concerne les grandes agglomérations, comme Lyon et Villeurbanne, Lille ou encore Marseille qui se retrouvent à présent en zone A. Concrètement, cela signifie que les plafonds de loyers du dispositif Duflot seront relevés dans ces villes. Certaines communes ont également été déclassées vers la zone B1 ou B2. À ce propos, les investissements Duflot « dont le permis de construire aurait été déposé avant le 1er octobre 2014 ne sont pas remis en cause ». Un délai complémentaire de trois mois est prévu pour les déclassements en zone B2.



La baisse des prix va-t-elle s'achever?

Attendre que les prix reculent davantage pour lancer un projet immobilier n'est peut-être pas la voie à suivre. L'agence de notation *Standard & Poor's* explique dans sa dernière note conjoncturelle datée du 28 juillet que les prix doivent fléchir de 4% en moyenne en 2014, avant de repartir en hausse dès 2015 puis en 2016. Les augmentations resteraient cependant mesurées, de l'ordre de 1% en 2015 puis 2% l'année suivante. En outre, ce scénario prudent serait accompagné d'une remontée progressive des taux d'emprunt. Toutefois, tout bouleversement sur ce dernier point entraînerait une forte réaction du marché immobilier : si les taux d'intérêt devaient augmenter significativement, ce qui n'est pas envisagé à ce stade, « *la réaction du marché immobilier serait rapide* » et les prix continueraient alors à diminuer.



La construction en chute de 20% au premier semestre 2014

La reprise de la construction de logements est encore très loin. Et en tout état de cause, la situation ne s'est pas améliorée en 2014. Sur le seul deuxième trimestre de cette année, les mises en chantier, soit les logements effectivement en cours de construction, ont chuté de 19,3%. « À l'exception des logements en résidence (+ 20,9%), tous les secteurs de la construction sont orientés à la baisse », détaille le Commissariat général au développement durable. Les bâtisseurs de maisons individuelles sont particulièrement en difficulté, les mises en chantier dans ce secteur s'affichant en recul de 31,2%. Dans le même temps, de moins en moins de permis de construire sont distribués : au cours du deuxième trimestre, le nombre d'autorisations délivrées a diminué de 12,5% par rapport à la même période un an plus tôt.

BOURSE LES PERDANTS DE GOWEX



Les mensonges les plus gros sont parfois les meilleurs. Avec des comptes falsifiés pendant des années, la PME espagnole Gowex a berné petits porteurs comme gérants chevronnés. Résultat : des actions qui ne valent plus rien et un certain flou sur les fonds réellement concernés

Dans la finance comme dans nombre d'autres domaines, l'histoire bégaie. Au lieu de retenir les leçons des erreurs du passé, l'être humain a une fâcheuse tendance à les reproduire. En décembre 2001, le négociant en énergie Enron, l'un des fleurons de l'économie américaine, se déclare en faillite après avoir maquillé plusieurs milliards de dollars de pertes par des artifices comptables. Un scandale suivi d'une loi (dite Sarbanes-Oxley) fédérale aux Etats-Unis pour améliorer la protection des investisseurs et de plusieurs textes allant dans le même sens en Europe. En vain! En juillet 2014, Let's Gowex, une société espagnole spécialisée dans la fourniture d'un accès gratuit à Internet dans les grandes villes par Wi-Fi, annonce son dépôt de bilan. Anecdotique? Loin s'en faut : comme Enron, cette PME madrilène a connu une expansion spectaculaire avec un chiffre d'affaires multiplié par 17 et un bénéfice net multiplié par 21 entre 2007 et 2013, avant d'exploser en plein vol sur fond de révélation de falsifications comptables. Au point d'entraîner une enquête de la justice.

Cotée depuis 2010 à Paris

La comparaison est d'autant plus légitime que cette PME madrilène était cotée depuis quatre ans en France, sur Alternext, marché dédié aux entreprises de croissance. Des centaines d'investisseurs se sont retrouvés porteurs de parts de cette prétendue poule aux œufs d'or, attirés par des performances boursières sans pareilles : admise en juin 2010 sur Alternext à un cours de 3,50 euros, l'action a tellement grimpé que la société a dû procéder en 2013 à une division par cinq de sa valeur nominale pour rester accessible, avant d'atteindre un plus haut à 28 euros au printemps. Soit 2 milliards d'euros de capitalisation boursière, pour une société cotée sur un marché non réglementé!

Patatras, la success story a tourné à la supercherie grâce au travail d'analystes indépendants. En France, IDMidCaps tire la sonnette d'alarme dès le début du mois de mai de cette année. Au cœur des interrogations déjà, le manque de transparence des comptes de la société et surtout des bénéfices spectaculaires sans génération de trésorerie pour l'entreprise en 2013. Bizarre... L'estocade est portée deux mois plus tard par Gotham City Research, un mystérieux cabinet américain dénonçant dans une étude de 93 pages la mauvaise foi de la comptabilité de Gowex et évaluant sa valeur... à zéro! Les dénégations du management tiennent moins d'une semaine: le 6 juillet, le PDG Jenaro Garcia

Martin avoue une falsification des comptes depuis plusieurs années (dix, a-t-on appris depuis), confession suivie quelques jours plus tard d'une demande de placement en cessation de paiements. Entre temps, la cotation en Bourse est suspendue le 3 juillet à 7,92 euros par action après une chute sévère de la valeur de 60% dans un laps de temps très réduit.

Valeur nulle

Tout porte désormais à croire qu'elle ne vaudra plus rien, comme le prédisait Gotham City Research, la société s'étant déclarée en situation « d'insolvabilité imminente » mi-juillet. Une vision que partagent certains gestionnaires de fonds détenteurs d'actions. Claresco, l'un des plus exposés de la place de Paris via ses fonds Claresco Avenir et Claresco Europe avant que les choses ne finissent mal, a décidé de retenir une valeur nulle dans ses portefeuilles.

Un cas isolé ? Non. Notre enquête minutieuse démontre qu'en France de nombreux fonds ont eu des actions Gowex en portefeuille au cours des derniers mois. Mais lesquels au moment de la suspension de cotation ou de la sortie du rapport de Gotham City Research? Difficile à dire. Certaines sociétés de gestion ont joué la carte de la transparence comme Claresco, Mandarine Gestion (fonds Mandarine PME), Financière d'Uzès (WWWPERF), SPGP (RP Selection Mid Cap) qui ont essuyé des pertes à cause de Gowex. D'autres ont opportunément vendu leurs parts avant la suspension de cotation, parfois sans dommages comme les fonds OFI Optima International, DNCA PME ou Sunny Managers. Nombre de gérants sont en revanche restés plus discrets : pas de réponse à nos sollicitations ni d'avis dans les reportings des fonds. Impossible donc d'affirmer si votre compte-titres, votre PEA ou votre assurance vie est ressorti totalement indemne de cette mésaventure.





à ne pas manquer Impôts



Perdre son permis de conduire va coûter plus cher

Certains automobilistes ne vont pas apprécier la nouvelle. À partir du 1er septembre, faire renouveler son permis de conduire après un vol ou une perte donnera lieu à un droit de timbre de 25 euros, identique à celui de la carte d'identité. Cette taxe, votée cet été dans la loi de finances rectificative pour 2014, ne sera appliquée qu'en cas « de non-présentation du permis de conduire », précise le ministère de l'Intérieur. En pratique, l'automobiliste devra acheter un timbre fiscal dans un bureau de tabac ou un guichet de l'administration fiscale avant d'obtenir le renouvellement de son permis. D'après les statistiques gouvernementales, environ 400.000 demandes de renouvellement à la suite d'une déclaration de perte ou de vol sont enregistrées chaque année. La mesure pourrait engendrer jusqu'à 10 millions d'euros de recettes.



Quelle baisse d'impôt pour les ménages modestes en 2015 ?

Après le coup de pouce fiscal visible sur les avis d'imposition 2014, les foyers fiscaux modestes auront une nouvelle bonne surprise l'an prochain. Plutôt une compensation. En effet, après la censure de la réduction progressive des cotisations sociales salariales par le Conseil constitutionnel le 6 août dernier, l'exécutif planche sur une aide à destination des ménages modestes. Le ministre des Finances et des Comptes publics Michel Sapin a confirmé la volonté du gouvernement sur l'antenne de RTL le 18 août 2014. Sans pour autant donner plus de précisions. « Aujourd'hui aucun choix n'est encore fait », a-t-il affirmé, expliquant ne pas savoir quand la nature exacte de la mesure sera annoncée. Réponse dans les prochaines semaines, lors de la présentation du Budget pour 2015, examiné à l'automne au Parlement.



Impôt sur le revenu : paiement jusqu'au 15 septembre

Cette année encore, la rentrée de septembre est synonyme de paiement de l'impôt sur le revenu. Si vous n'êtes pas mensualisé ou prélevé à échéance, la date limite a été fixée au lundi 15 septembre 2014. En payant sur Internet, via le portail de l'administration fiscale *impots.gouv.fr*, vous disposez d'un délai supplémentaire de 5 jours et pouvez vous acquitter de votre charge jusqu'au samedi 20 septembre à minuit. Tout paiement en retard donnera lieu à une pénalité équivalente à 10% du montant de l'impôt. Certains foyers fiscaux ne sont toutefois pas concernés par cette date butoir. Les contribuables qui ne recevront pas leur avis d'imposition à temps pour payer d'ici le 15 septembre devront s'en acquitter avant le 17 novembre (22 novembre sur Internet). En cas de doute, la date limite est inscrite sur l'avis.



BSPCE, stock-options: pas d'abattement sur les plus-values

La loi de finances rectificative pour 2014 a supprimé la possibilité de bénéficier du régime d'abattements sur les plus-values de cession de valeurs mobilières instauré dans le Budget 2014. Impossible donc de bénéficier d'un abattement, variable entre 50 et 85% selon les situations, pour diminuer la fiscalité applicable aux plus-values réalisées à l'exercice de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BPSCE). Cette restriction s'applique également aux levées d'options attribuées avant le 20 juin 2007. De plus, l'abattement fixe de 500.000 euros accordé aux dirigeants de PME partant à la retraite ne s'applique pas non plus à ces gains. En revanche, le régime fiscal dérogatoire des BPSCE, avec un taux d'imposition forfaitaire de 30% qui tombe à 19% si le bénéficiaire a travaillé plus de 3 ans au sein de l'entreprise, n'est pas modifié.

IMMOBILIER LOCATIF LA VRAIE SOLUTION



Loi Duflot

Jusqu'à **54** 000 € de réduction d'impôts

Réduction d'impôts de **18% du prix de revient de votre investissement** sur 9 ans

Pour un investissement de 300 000 €, réalisé en 2013 en métropole et sous réserve de respect des conditions



Loueur Meublé
Censi Bouvard

Jusqu'à 33 000 € de réduction d'impôts

Réduction d'impôts de 11% du prix de revient

Répartie sur 9 ans pour l'acquisition d'un ou plusieurs biens neufs d'un montant HT de 300 000 € en résidence services avec engagement de location de 9 ans minimum et sous réserve de respect des conditions du dispositif Bouvard Censi



Loi Malraux
Monuments Historiques

Jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôts

Avantage fiscal sur une durée de 4 ans Défiscalisation des revenus fonciers

Pour l'acquisition d'un bien ancien stuté en secteur sauvegardé avec 300 000 € de travaux de rénovation répartis sur 3 ans (possibilité de défiscalisation jusqui 4 a 190 pour un montant de travaux de 400 000 € en cas de fouilles archéologiques) et sous réserve du respect des conditions du dispositif Malaux. La défiscalisation en lo Malaux 2014 est déplatonnée, elle ne rentre pas dans le platfond des niches fiscales. Cette modification est efféctuée à complet du le janvier 2013 pour les opérations dont le permis de construire a été déposé au

0 820 333 888 N° Indigo (0,118€/min)





ASSURANCE VIE LE POINT SUR LE CONTRAT EURO-CROISSANCE



Nouveauté introduite par la réforme de l'assurance vie, l'Euro-Croissance doit bientôt rejoindre les fonds en euros et les unités de compte pour devenir le troisième pilier de l'assurance vie. Si les décrets le régissant se font encore attendre, les grandes lignes de ce placement ont déjà été dessinées par l'exécutif, avec un rendement accru en échange d'un engagement dans la durée. Objectif: mieux flécher l'épargne des Français vers les entreprises.

Les rendements de l'assurance vie ne vous attirent plus ? Vous n'osez pas souscrire des contrats risqués, refroidis par les performances en dents de scie de la Bourse ces dernières années ? Vous pourriez changer d'avis très rapidement. À mi-chemin entre les fonds en euros, qui offrent la garantie du capital, et les unités de compte (UC), qui promettent des gains élevés en contrepartie d'une incertitude sur la conservation ou non de votre mise de départ, l'Euro-Croissance devrait être officiellement lancé d'ici quelques semaines.

Présenté par ordonnance le 25 juin 2014, ce nouveau produit pourrait, si ce n'est révolutionner l'assurance vie, tout du moins bouleverser les certitudes des épargnants sur les opportunités qu'offre le marché. Si le décret d'application ouvrant la possibilité aux assureurs de lancer leurs contrats se fait toujours attendre, il semble d'ores et déjà acquis que l'Euro-Croissance a toutes les chances de trouver son public.

Un contrat... et un fonds

Sur les rails depuis le vote de la loi de finances rectificative pour 2013 publiée au Journal Officiel le 30 décembre 2013, l'Euro-Croissance devrait rapidement trouver sa place sur un marché où les offres sont légion. Car avant même la performance de ce placement, la première caracté-

pratique suite

ristique de ce contrat est qu'il n'est pas qu'un... contrat. L'Euro-Croissance sera également, et surtout, une nouvelle catégorie de fonds pouvant s'insérer au sein de contrats existants. Ces fonds croissance présenteront ainsi l'avantage indéniable pour un épargnant de pouvoir être intégrés sans avoir à souscrire une nouvelle offre. Cette faculté vise à « élargir la palette de supports offerts aux ménages », expliquait ainsi l'Elysée dans son compte-rendu du Conseil des ministres le 25 juin dernier.

Des transferts indolores pour l'épargnant

Mais la souplesse conférée aux épargnants ne s'arrête pas là. Le détenteur d'un contrat déjà existant pourra en effet transférer une partie de son encours vers un fonds croissance sans aucune pénalité fiscale. « N'entraîne pas les conséquences fiscales d'un dénouement, la transformation [...] d'un contrat d'assurance-vie [...] dont une part ou l'intégralité des primes versées est affectée à l'acquisition de droits exprimés en unités de compte [...] en un bon ou contrat dont une part ou l'intégralité des primes versées sont affectées à l'acquisition de droits donnant lieu à la constitution d'une provision de diversification [le contrat Euro-Croissance, Ndlr] », confirme une note publiée le 30 juin 2014 au Bulletin officiel des finances publiques-Impôts. Traduction : même en déplaçant une fraction de son capital vers un nouveau fonds ou contrat, le souscripteur d'une assurance vie continuera de bénéficier d'une franchise d'impôt sur le revenu s'il l'a souscrite au moins huit ans auparavant. Une taxe de 0,32% des encours transférés, visant à combler le manque à gagner fiscal pour l'Etat, sera acquittée par les assureurs.

Seule contrainte : la préservation de l'antériorité fiscale sera accordée à la condition que l'assuré alloue 10% de l'encours de son contrat à un



transfert vers un fonds Euro-Croissance. Dans le cas contraire, les sommes portées sur un Euro-Croissance seront imposées, comme lors d'un rachat partiel ou total.

Un risque limité

Souplesse, absence de frais de transfert... mais surtout rendement supérieur à celui des fonds euros. Ces supports offrant la garantie du capital ont permis aux épargnants d'empocher une rémunération limitée à 2,80% en moyenne en 2013, avant prélèvements sociaux de 15,5%. Dans un contexte d'érosion continue de la rentabilité de ces placements, l'Euro-Croissance, investi en partie dans des actifs risqués, confèrera une espérance de rendement bien supérieure. À titre de comparaison, les fonds euros immobiliers ou dynamiques peuvent apporter des rendements atteignant les 6% selon les années. Comme pour ces fonds, la performance d'un fonds croissance dépendra en premier lieu de la pondération des divers actifs (obligations d'Etat et d'entreprises, actions, immobilier, produits structurés, ...).

Attention toutefois, car au risque d'enfoncer une porte ouverte, mieux vaut rappeler qu'il n'y a pas de rendement sans risque. Comme pour n'importe quel placement offrant une rémunération potentiellement élevée, le capital n'est pas à l'abri dans un Euro-Croissance. Tout du moins pas dans l'immédiat. L'assuré ne pourra effectuer un retrait sereinement sur son fonds qu'à l'issue d'une période prédéterminée à la souscription qui ne peut être inférieure à huit ans. Cette garantie ne sera effective que sur 80 à 100% de l'encours du fonds selon le ministère de l'Économie.

Pour éviter toute dérive et rassurer les épargnants, « les contrats devront spécifier clairement le niveau précis de la garantie du capital à terme et une Charte sera adoptée par les professionnels pour s'assurer que le développement de ces produits se fera selon les meilleures pratiques d'information du consommateur », explique le gouvernement sur son site internet. De plus, un épargnant disposera d'un délai de rétractation de 30 jours pour revenir sur sa décision de transformer son contrat en Euro-Croissance. Autant de garde-fous qui devraient également participer au succès de ce produit et permettre à l'exécutif d'atteindre son objectif, soit de transférer au minimum 50 milliards d'euros des fonds en euros vers ces nouveaux supports.

à ne pas manquer **Placements**



Taux du Livret A : quel impact sur les autres placements?

Le Livret A n'est pas le seul perdant de l'été. Dans son sillage, de nombreux produits d'épargne ont en effet vu leur rémunération tronquée. Le Livret Bleu du Crédit Mutuel ainsi que le Livret de développement durable (ex-Codevi) servent depuis le 1er août un taux d'intérêt de 1%, identique à celui du Livret A. La rémunération du Livret d'épargne populaire (LEP) recule de 1,75 à 1,50%. En revanche, les taux des Livrets Jeunes, destinés aux épargnants de moins de 26 ans, connaissent des évolutions contrastées. Si la moitié des établissements bancaires ont décidé de diminuer la rémunération offerte, les baisses de taux n'excèdent pas 0,25 point et la moyenne du marché reste élevée, aux alentours de 2,50% nets d'impôt et de prélèvements sociaux. Les livrets bancaires fiscalisés affichent pour leur part un taux moyen brut de 1,18%.



Le Bitcoin, une opportunité pour le Sénat

Souvent critiquée pour son manque de sécurité lors du stockage et les risques de piratage, la monnaie virtuelle a semblet-il conquis les parlementaires du Palais du Luxembourg. « Se concentrer uniquement sur les risques revient à ignorer les multiples opportunités qu'ouvrent les monnaies virtuelles », a ainsi lâché le président de la commission des finances du Sénat, Philippe Marini, le 23 juillet 2014. Pour l'élu de l'Oise, la quasinullité des frais de transaction et la sécurité des échanges font du Bitcoin une véritable innovation. Plus qu'un moyen de paiement, les sénateurs voient dans le Bitcoin l'opportunité de valider d'autres opérations du quotidien comme les titres d'identité, des diplômes tout comme des votes électroniques. Ironie du sort, le Bitcoin pourrait donc bientôt servir à lutter contre ce pour quoi il est actuellement pointé du doigt.



L'assurance-vie fait le plein en 2014

L'assurance vie est en pleine forme. Sur les six premiers mois de l'année, les cotisations (versements) ont dépassé les prestations (rachats totaux et partiels, décès) de 10,3 milliards d'euros, selon les données publiées le 28 juillet 2014 par la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA) et le Groupement des entreprises mutuelles d'assurance (Gema). À titre de comparaison, la collecte nette avait été positive de 10,7 milliards d'euros... pour toute l'année 2013. Depuis janvier 2014, les cotisations ont toujours été supérieures aux prestations, le mois de juin ne dérogeant pas à la règle avec une collecte nette de 1,2 milliard d'euros. L'assurance vie profite notamment du désintérêt des épargnants pour le Livret A et son taux revu à 1% au 1er août. Ce dernier n'a attiré que 2,3 milliards d'euros au premier semestre 2014.



Les Français épargnent toujours plus

L'effort d'épargne des Français ne faiblit pas en 2014. Selon les statistiques de la Banque de France, les épargnants ont placé 21,7 milliards d'euros au cours des trois premiers mois de l'année. À la même époque l'an passé, ils avaient mis de côté seulement 8,4 milliards d'euros. Conséquence, le taux d'épargne remonte, de 15,1% en 2013 à 15,9% début 2014. De plus, l'encours d'épargne atteint un nouveau record de 4.075,2 milliards d'euros. Cet attrait retrouvé, qui tranche avec une année 2013 marquée par le recul des placements financiers, a profité en premier lieu à l'assurance vie. La collecte sur les fonds euros a grimpé de 13,2 milliards d'euros au premier trimestre puis de 9,2 milliards au deuxième. L'assurance vie compte pour le tiers des placements financiers des Français, avec un encours de 1.307,2 milliards d'euros.

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1er janvier 2014)
9,53 €

RSA (Revenu de Solidarité Active)
499,31 €
pour une personne seule sans enfant

Inflation Prix à la consommation (INSEE)
+0,4%
(hors tabac) sur un an en juillet 2014

Emploi Taux de chômage (BIT) au 1er trimestre 2014
10,1%

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1er août 2014)

Taux de rémunération
1%
22.950 €

PEL

Taux de rémunération
2,50%
(brut hors prime épargne)

(Depuis le 1er août 2014)

Plafond
Plafond
150.000 € (1er janv. 2014)

Assurance vie (FFSA) Rendement fonds euros (2013) **2.80%**

Retraite

Âge légal (ouverture du droit à pension)

Né(e) en 1953 **61 ans et 2 mois**

Point retraite (1er avril 2014)

AGIRC: 0,4352 € ARRCO: 1,2513 €

Pensions et rentes en cours par an (1er avril 2014)

Minimum contributif **7.547,96** €

Minimum contributif majoré **8.247,86 €**

Conditions de ressources du minimum contributif
1.120 €

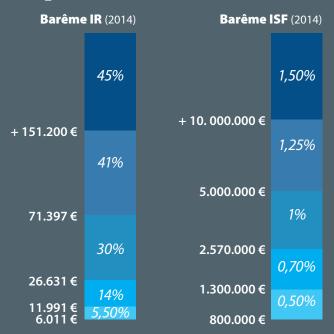
Majoration tierce personne

13.236,98€

Seuil du versement forfaitaire unique **156,09** €

Majoration forfaitaire par enfant **96,21 €**

Impôts



• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 2° trimestre 2014 **125,15 points** (+0,57%)

Loyer au m² - France entière (Clameur) **12,8 €/m²** (mai 2014)

Prix moyen des logements anciens 1er semestre 2014 (Century 21)

au mètre carré d'ı **2.545 €**

d'une acquisition **204.419 €**

Prix moyen du mètre carré à Paris 8.229 €

Taux d'emprunt sur 20 ans (août 2014 Empruntis) **2,95%**

• Taux

Taux de base bancaire (2014) **6,60%**

Intérêt légal 0,04%

• Prêts Immobiliers

Taux moyen fixe **3,83%**

Taux moyen variable

seuil de l'usure **5,11%** seuil de l'usure **4,71%**

Prêts à la consommation

(seuils de l'usure)

Montant inférieur à 3.000 € **20.35%**

Montant compris entre 3.000 et 6.000 € **14.81%**

Montant supérieur à 6.000 € **9,79%**



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