

N° 41

15/09/2010

Conseils & Astuces

C'est le moment d'emprunter !
Immobilier locatif ; Résidence principale ; Achats de murs

Sommaire :

· Page 1

C'est le moment d'emprunter : Immobilier locatif ; Résidence principale ; Achats de murs.

· Page 2

Zeltis vous conseille. Aidez vos enfants et petits enfants avec l'assurance vie.



* Entretien « extrait de l'Agefi Actifs avec Philippe Taboret, professionnel du crédit »

Groupe Zeltis

Zeltis Patrimoine

10 place des Coureauteurs
17000 LA ROCHELLE

Téléphone : 05.46.52.27.01

Fax : 05.46.51.10.08

Email : zeltispatrimoine@wanadoo.fr

Site : zeltis-patrimoine-conseil.com

Foncimmo

8 place des Coureauteurs
17000 LA ROCHELLE

Téléphone : 05.46.52.27.11

Fax : 05.46.51.10.08

Email : foncimmoagence@orange.fr

Site : foncimmo.net

AA* - Comment ont évolué les taux de crédits immobiliers depuis le début de l'année 2010 ?

PT - Ils ont baissé de l'ordre de 40 à 50 points de base (pb), et cela sur toutes les maturités. L'été a confirmé la tendance. A ce jour, le taux fixe moyen hors assurance s'établit au niveau national à **3,30 % sur 15 ans, 3,50 % sur 20 ans et 3,65 % sur 25 ans**. Cependant, il existe un écart de 25 pb en moyenne sur toutes les durées d'une région à une autre.

Quelles anticipations pour la fin de l'année ?



- Compte tenu du niveau des taux de référence orientés toujours plus à la baisse, nous attendons de bonnes surprises en septembre. Nous pourrions voir, à l'occasion du salon immobilier, les 25 et 26 septembre à Paris, des taux fixes sur 15 ans à moins de 3 %, ce qui n'est plus arrivé depuis 2005.

La fin de l'année approchant, les établissements financiers pourraient être amenés à concéder des efforts, leurs marges étant importantes, ils ont les moyens de le faire, pour produire encore plus de crédits sur les deux bimestres restant à courir et redorer leurs bilans après une année 2009 décevante. Le crédit est redevenu un produit de masse, vital pour la banque.

Du côté de la demande, les nouvelles mesures d'aide à l'accession à la propriété n'étant pas encore précisées, (beaucoup de primo-accédants vont vouloir profiter des mesures qu'ils connaissent), la déduction des intérêts d'emprunt, bien que destinée à la relance du pouvoir d'achat et non l'immobilier, et le prêt à taux zéro, avant leur suppression ou leur révision.

Les banques ne restreignent donc plus l'accès au crédit?

- Nous retrouvons une situation où les banques octroient des crédits à taux raisonnables tout en maintenant de bonnes marges. Toutes prêtent entre 90 % et 100 % du montant des biens, quelques-unes à 110 % sans excès de garanties et pour des durées plus longues que pendant la crise. Les banques ont remis dans leurs grilles les prêts sur 30 ans qu'elles avaient retirées l'année dernière. Cependant, les accédants profitent de la baisse des taux pour raccourcir la durée de remboursement de leurs emprunts.

En revanche, si en 2006-2007, elles accordaient un prêt relais de 80 à 90 % du prix du bien, aujourd'hui, la prise de risque a diminué de 10 à 15 %, et pour certaines d'avantage.

Dans les conditions actuelles, le taux révisable, délaissé ces dernières années reconquiert-il le cœur des français ?

- La différence observée entre les taux longs a redonné quelques couleurs aux crédits révisables : un écart de 65 pb subsiste entre un taux fixe hors assurance sur 20 ans et un taux révisable capé +/-1 % (2,85 %). Réduit à néant il y a deux ans, ce type d'emprunt représente aujourd'hui 12 à 13 % des crédits accordés (entre 7 et 8 % selon l'Observatoire de Crédit Logement / CSA). En France, ils n'ont jamais guère plus de 20 %. Il se peut qu'ils méritent une meilleure place, d'autant que le produit est intéressant pour des primo-accédants qui, en moyenne, vont revendre leur bien au bout de cinq à sept ans.



Zeltis vous conseille

Aidez-vos enfants et petits-enfants

Pour vous, rien n'est plus important, que le bonheur de vos enfants et vos petits-enfants ? Vous avez envie de les aider et de leur constituer un capital pour plus tard ? Etudes permis de conduire, première voiture, appartement... Les occasions ne manquent pas et vous souhaitez leur donner un coup de pouce à chacune de ces étapes.



Que vous soyez parents ou grands-parents, la donation à travers l'assurance vie est un excellent moyen pour les accompagner dans leurs projets, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. Revue de détails.

Faire une donation grâce à l'assurance vie... Rien de plus simple. Il vous suffit :

D'ouvrir un contrat d'assurance vie au nom de l'enfant. A sa majorité, ou plus tard si vous préférez, ce contrat deviendra le sien. Il pourra alors utiliser une partie ou la totalité du capital pour réaliser ses projets, ou laisser fructifier son placement pour plus tard.

Placer ce que vous voulez⁽¹⁾, aux grandes occasions comme Noël, son anniversaire... ou plus régulièrement, tous les mois par exemple, pour lui constituer une épargne à votre rythme. Vous choisissez librement le ou les supports, sécuritaires ou dynamiques, sur lesquels vous souhaitez investir vos dons.

Déclarer votre don. Les versements effectués sont assimilés à un don manuel et ne sont pas soumis aux droits de donation dans la plupart des cas.

...et cumuler les avantages !

Avec l'assurance vie, vous profitez d'un placement sécurisé. Actuellement, l'assurance vie investie sur un fond en euros a des rendements proches de 4 % tandis que le livret A sera rémunéré à 1,75 % à partir du 1^{er} août 2010 et le Plan Epargne Logement à 2,50 % hors prime de l'état. Ainsi le capital épargné pour l'aider a démarrer dans la vie grandit en étant bien protégé !

Et vous profitez en plus des avantages fiscaux de la donation. En effet, la loi vous autorise, en tant que parents ou grands-parents, à donner tous les 6 ans à vos enfants ou petits-enfants une somme d'argent, appelée don manuel, qui ne sera pas soumise aux droits de donation. Elle est de :

- 156 974 euros⁽²⁾ par parent et enfant
- 31 395 euros⁽²⁾ par grand-parent et petit-enfant

Ce don doit faire l'objet d'une déclaration. Pour cela, remplissez l'imprimé fiscal N°2735 « déclaration don manuel » et déposez-le à la recette des impôts du domicile de l'enfant.

Garder la maîtrise du contrat

Vous êtes parent... et donc administrateur légal du contrat de votre enfant. Votre enfant disposera librement du capital donné à sa majorité. Mais vous pouvez décider de décaler cet âge au plus tard à ses 25 ans, si vous estimez qu'à 18 ans, on est trop jeune pour disposer d'une somme importante. Pour cela, il vous faut rédiger et signer une convention donation ou pacte adjoind. Votre Conseiller MMA peut vous en fournir un exemplaire.

Vous êtes grand-parent vous êtes donateur...

Vous effectuez des versements sur le contrat de votre petit-enfant pour lui constituer un capital.

et vous pouvez devenir administrateur du contrat. Si vous voulez garder un droit de regard sur le capital constitué et décider notamment de l'âge auquel l'enfant pourra toucher son capital, c'est possible ! Il suffit d'inscrire



dans le pacte adjoind que vous êtes administrateur du contrat, à la place des parents. Dans ce cas, le pacte adjoind devra être obligatoirement signé par les parents, représentants légaux de l'enfant.

(1) Dans les conditions et limites fixées au contrat

(2) Seuil en vigueur au 01/01/2010

L'assurance vie, grâce à sa grande souplesse et sa simplicité, est un moyen efficace de donner à vos enfants ou petits-enfants tout en profitant d'une fiscalité avantageuse. Pensez-y dès leur plus jeune âge.

N'hésitez pas à nous contacter à ce sujet !