

à la une

BOURSE QUE FAIRE FACE À LA CHUTE DES COURS ?



éclairage

**LES DEMANDES
DE RETRAITE**
VERSION 2.0

pratique

**COMMENT AIDER
SON ENFANT**
À DEVENIR
PROPRIÉTAIRE ?

Ce magazine vous est offert par





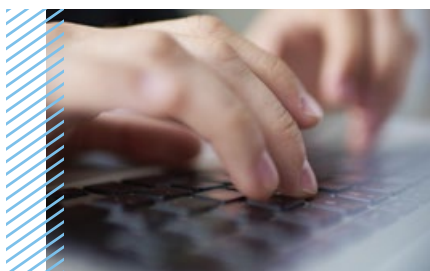
à la une

page **3**

BOURSE

QUE FAIRE FACE À LA CHUTE DES COURS ?

Face à la chute de la Bourse, les investisseurs particuliers ne doivent pas céder à la panique et privilégier les secteurs les moins exposés à la conjoncture. Comme souvent en matière de placements, la diversification doit rester la priorité.



éclairage

page **10**

LES DEMANDES DE RETRAITE VERSION 2.0

La dernière réforme des retraites prévoit la mise en place d'outils en ligne pour simplifier la vie des assurés. Etat des lieux des simulateurs de pension, formulaires de demande de retraite dématérialisés et des agents virtuels déjà en place ou à venir.



pratique

page **15**

COMMENT AIDER SON ENFANT À DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

C'est décidé, votre enfant veut devenir propriétaire. Si vous voulez lui donner un coup de pouce, plusieurs solutions existent : donation, prêt ou encore transfert des droits du PEL. Le point sur les règles à respecter et les erreurs à éviter.

ils l'ont dit ce mois-ci

page **9**

tendances & finances

page **14**

vos patrimoine

page **19**

à la une



BOURSE

QUE FAIRE FACE
À LA CHUTE DES COURS ?

LES MARCHÉS BOURSIERS

sont globalement orientés à la baisse depuis le 1^{er} janvier 2016. De nombreuses craintes persistent. Les investisseurs particuliers ne doivent pas céder à la panique et privilégier les secteurs les plus solides pour délaissier les plus incertains, comme les entreprises pétrolières. Il leur est également conseillé de diversifier leurs placements.



Depuis le début de l'année, rien ne va plus. L'indice phare de la Bourse de Paris, le CAC 40, a dégringolé jusqu'à faire irruption à plusieurs reprises sous la barre des 4.000 points. Le manque de confiance des investisseurs est patent. Après une année 2015 en dents de scie, mais qui a néanmoins vu le CAC 40 évoluer au-dessus des 5.000 points au printemps et pendant une bonne partie de l'été, 2016 s'annonce très incertain. Plusieurs experts s'accordent à dire que les marchés pourraient remonter au deuxième semestre. Mais la tempête ne semble pour le moment pas terminée. Si le CAC 40 a progressé de 8,53% au total l'an passé, il s'affiche à la clôture de la Bourse, le 26 février 2016, en baisse de près de 7% depuis le 31 décembre 2015. Face à une telle évolution, quelle attitude les investisseurs particuliers doivent-ils adopter ?

DES CRAINTES EN PARTIE IRRATIONNELLES

Dans ce genre de circonstances, la première chose à faire est de ne pas céder à la panique. Et donc de ne pas vendre toutes ses actions si vous en possédez déjà. D'autant que « *les craintes actuelles sont en partie irrationnelles* », estime Christopher Dembik. Selon l'économiste qui travaille pour la banque d'investissement Saxo Bank, « *nous ne sommes pas dans une crise systémique* ». La configuration n'est pas la même qu'en 2008, lorsque les marchés mondiaux subissaient la crise des subprimes.

Si des risques pèsent aujourd'hui sur les marchés, comme la récession économique de la Chine ou la chute des cours du pétrole autour de 30 dollars le baril de Brent, ils peuvent être relativisés.

Interprétée comme le prélude d'un fort ralentissement de la croissance mondiale, la baisse des prix du pétrole est néanmoins favorable aux entreprises consommatrices de matières premières, comme les compagnies aériennes. En outre, « *le passé récent fait croire que le prix normal du baril se situe autour de 100 dollars*, souligne Paul Jackson, économiste britannique chez le gestionnaire d'actifs Source. *Mais si on regarde sur le long terme, ce n'est pas le cas* », ajoute-t-il. Il n'y a donc pas de raison de s'inquiéter selon lui.

Quant à la Chine, les marchés européens ont fortement chuté en réagissant à la décélération de son économie. La croissance du pays a atteint en 2015 son rythme le plus faible depuis un quart de siècle, à 6,9%. Ce chiffre reste néanmoins élevé. Surtout, certaines valeurs ▶

sont encore peu exposées à la deuxième économie mondiale et bénéficient d'autres sources de croissance.

LE MARCHÉ EUROPÉEN POSSÈDE LE MEILLEUR POTENTIEL

Les sociétés commercialisant des produits de luxe ne sont à ce titre pas un bon exemple. Il ne semble pas pertinent d'investir aujourd'hui dans ce secteur. C'est en tout cas l'avis de Christopher Dembik : « *Le luxe est dans une période de transition. Il s'est beaucoup trop concentré sur le marché chinois qui est en phase de ralentissement et il a délaissé les consommateurs européens. Les résultats des entreprises de luxe sont encore bons mais ils devraient se dégrader de plus en plus.* »

À l'inverse, les valeurs européennes et françaises moins portées sur l'exportation et plus centrées sur l'Europe présentent un potentiel intéressant, alors que la zone euro montre des signes de reprise. La croissance économique s'accélère très doucement. Elle s'est élevée à 1,1% en France en 2015 et à 1,5% dans l'ensemble de la zone. « *D'un point de vue conjoncturel, l'Europe est sans doute la zone la plus intéressante pour les investisseurs, par rapport à des pays émergents en pleine tourmente et un marché américain qui bénéficie d'une croissance solide mais qui est déjà très bien valorisé* », estime Jean-François Bay, directeur général de Morningstar France, société d'analyse de performances de fonds.

Selon lui, il vaut donc mieux éviter de « rentrer » sur les marchés émergents, qui sont dans une phase d'ajustement, et ne pas investir non plus dans des actions américaines ou en réduire la part au sein de son portefeuille. La situation risque de se compliquer en 2016 aux Etats-Unis, la Réserve fédérale américaine (Fed) tendant à freiner sa politique accommodante mise en place suite à la crise des subprimes, avec la perspective d'une hausse de ses taux.

PRIVILÉGIER LES VALEURS OFFRANT DE LA VISIBILITÉ

Si les actions européennes apparaissent comme l'investissement le plus judicieux, encore faut-il bien choisir les titres d'entreprises. Les secteurs pétrolier et parapétrolier, auxquels appartiennent notamment les groupes Total et Technip, souffrent d'un grand manque de visibilité. « *Il y a un risque de faillite très important qui peut affecter à long terme des valeurs cotées. C'est pourquoi je me désengagerais complètement de ce secteur* », conseille Christopher Dembik.

La capacité à offrir de la visibilité sur les mois et années à venir est un facteur essentiel, sur lequel insiste également Jean-François Bay. « *Aujourd'hui, il est un peu trop tôt pour faire des paris sur les valeurs cycliques [très corrélées à la conjoncture économique, ndlr]. C'est beaucoup trop risqué et volatile. Dans un contexte difficile et une période de bouleversement, il y a une prime à la visibilité* », considère-t-il. Le directeur général de Morningstar France préconise de placer ses deniers dans des sociétés disposant d'un avantage concurrentiel et d'un pricing power, autrement dit qui peuvent se permettre d'augmenter leurs prix sans perdre

de clients du fait de leur position dominante sur le marché. Il suggère également de favoriser les entreprises qui évoluent dans un secteur avec des barrières à l'entrée (investissements lourds pour démarrer l'activité), telles que les groupes de télécommunications. Ainsi que des sociétés dont l'activité dépend de la signature de contrats. « *Je préfère des groupes comme Airbus et Air Liquide qui ont des commandes pour dix ans* », indique Jean-François Bay.

En résumé, les investisseurs particuliers ont plutôt intérêt à miser sur des valeurs dites « défensives », c'est-à-dire moins dépendantes de l'évolution économique et donc moins soumises aux retournements de situation.

DES SECTEURS PORTEURS EN 2016

La taille de l'entreprise importe peu, « *tant qu'elle est sur un segment avec une barrière à l'entrée* », répète Jean-François Bay. Le tonnelier Oeneo, numéro un mondial des bouchons dans le secteur du vin, constitue pour lui un bon exemple de mid cap (entreprise de valeur moyenne) dans laquelle les particuliers peuvent investir. « *Je pense que les moyennes et petites valeurs*



résisteront globalement mieux au contexte actuel, estime même Christopher Dembik. *Elles vont évoluer plus en lien avec leurs bilans et les contrats signés que les valeurs du CAC 40.* » Moins exposées à la conjoncture mondiale que les grands groupes, certaines de ces entreprises posséderaient un potentiel plus important. « *Vous avez souvent de belles pépites dans les domaines de l'informatique et de l'Internet, qui ne sont pas survalorisées* », ajoute l'économiste.

Autres secteurs qui peuvent selon lui être porteurs en 2016 : les banques et l'automobile. « *Le secteur bancaire me paraît sous-évalué. Il a été un peu victime des aléas italiens [craintes sur des créances douteuses] et allemands [craintes sur la capacité de la Deutsche Bank à payer ses dettes]. Or, les banques françaises devraient encore délivrer de bons chiffres en termes de rentabilité et de bénéfices cette année,* » analyse Christopher Dembik. Enfin, le secteur automobile semble à ses yeux pertinent, dans la mesure où de nouveaux marchés s'ouvrent tels que l'Iran, contrebalançant le ralentissement de l'économie chinoise.

DIVERSIFIER SON PORTEFEUILLE

Dans un contexte de forte volatilité, il apparaît opportun de bien diversifier son portefeuille pour minimiser les risques de pertes. Outre le marché des actions, sur lequel peut s'opérer une première diversification en investissant dans plusieurs secteurs et dans des entreprises de différentes tailles, d'autres supports existent, potentiellement moins rémunérateurs, mais aussi moins risqués. Deux valeurs refuges s'offrent ainsi aux épargnants sur les marchés financiers : les dettes souveraines émises par les Etats et les banques centrales, c'est-à-dire les obligations, et l'or.

Les obligations présentent aujourd'hui un rendement quasi-nul puisque que beaucoup d'Etats empruntent à des taux négatifs. C'est pourquoi Paul Jackson pense qu'il est intéressant d'investir dans les dettes des pays émergents, comme l'Inde ou le Brésil, qui présentent un plus grand risque de défaut de paiement mais qui peuvent offrir « *un meilleur retour sur investissement sur cinq ou dix ans* ». L'or possède quant à lui « *un potentiel de hausse* »,

selon Christopher Dembik, qui y voit avant tout une valeur pour sécuriser ses avoirs sur le long terme.

Enfin, l'économiste conseille de ne pas placer son argent uniquement sur les marchés financiers dans une période aussi incertaine. « *L'immobilier en France reste une valeur sûre* », rappelle-t-il.

DES INSTRUMENTS POUR SE PRÉMUNIR

D'autres possibilités de diversification, plus complexes, permettent de continuer à investir dans les actions tout en se prémunissant en partie des risques liés à la baisse des cours de Bourse. Les fonds patrimoniaux représentent à ce titre un placement intéressant. Censés allier performance et protection du capital, ils ont l'avantage de s'adapter à l'évolution des marchés. Ces fonds « flexibles » reposent sur de nombreuses classes d'actifs, dont des actions et des obligations. Leur composition peut rapidement évoluer grâce à une gestion très souple. En revanche, ils ne bénéficient pas de l'abattement fiscal sur les plus-values pour durée de détention. ▶





Enfin, les trackers (ou ETF) constituent un outil de diversification à part entière dans la mesure où ces fonds cotés,

QUELLE FISCALITÉ POUR LES PLUS-VALUES BOURSIÈRES ?

Les plus-values de cession, c'est-à-dire les gains réalisés lors de la vente de ses titres, sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Elles bénéficient néanmoins d'un abattement pour durée de détention. Les actions, les obligations, les parts de sociétés d'investissement à capital variable (Sicav) et de fonds communs de placement (FCP) font ainsi l'objet d'un abattement de 50% lors de leur cession si l'épargnant les possède depuis deux à moins de huit ans au sein d'un compte-titres. Au-delà, le taux appliqué s'élève à 65%. Les plus-values imposables peuvent en outre être déduites des moins-values de même nature réalisées la même année et au cours des dix années suivantes. Les gains obtenus restent dans tous les cas soumis aux prélèvements sociaux, actuellement de 15,5%. Les titres détenus dans un plan d'épargne en actions (PEA) ou dans une assurance vie bénéficient quant à eux de la fiscalité avantageuse de ces deux placements financiers.

composés d'actions de multiples entreprises, reproduisent la performance d'indices boursiers comme le CAC 40. Au sein d'un plan d'épargne en actions (PEA), circonscrit aux titres européens, les trackers permettent également de diversifier géographiquement son placement. En effet, de nombreux ETF portant sur des indices d'autres régions du monde, en Chine ou Etats-Unis par exemple, sont éligibles au PEA.

Surtout, alors que les marchés financiers tendent à baisser, les trackers bear (baissiers) offrent la possibilité de suivre l'orientation inverse des indices sous-jacents. Les gains qu'ils rapportent peuvent alors compenser en partie la dépréciation d'un portefeuille d'actions. Ces instruments financiers s'avèrent toutefois moins intéressants en cas de remontée des cours. Reste à savoir comment évolueront les marchés en 2016 et dans les années à venir... ■



3 questions à...

JEAN-FRANÇOIS BAY,

Directeur général de Morningstar France

1

QUELLE ATTITUDE DOIVENT ADOPTER LES PARTICULIERS FACE À LA VOLATILITÉ DE LA BOURSE ?

En premier lieu, les investisseurs particuliers doivent bien déterminer leur objectif et leur horizon de placement. Puis il faut qu'ils analysent leur budget de risque, le montant qu'ils sont prêts à perdre. Ils pourront alors calibrer leur tolérance au risque sur la durée de leur placement. Par exemple, si l'épargnant accepte une volatilité de 20%, cela signifie que potentiellement, chaque année, son capital peut fluctuer pour atteindre entre 120 et 80% [des sommes initialement placées, ndlr]. Donc si au cours de l'année, son capital tombe à 80, il ne doit pas paniquer et ne pas sortir ses actifs, car il sera dans les bornes de risque qu'il s'est fixées.

2

POUR QUEL TYPE DE GESTION DE SES FONDS VAUT-IL MIEUX OPTER ?

Les phases de dislocation et d'ajustement des marchés sont plus propices aux gérants très actifs, comme les stock pickers pour les actions et les bond pickers pour les obligations, plutôt qu'à une gestion indicielle, avec des ETF, qui va être soumise à beaucoup de volatilité et sera moins profitable à l'investisseur. Ces gérants habitués à analyser les valeurs peuvent mieux exploiter les mouvements de court terme des marchés et se positionner sur des prix intéressants.



3

SUR QUELS MARCHÉS FAUT-IL INVESTIR ?

Aujourd'hui, si vous ne voulez pas prendre de risque, vous n'aurez pas de rendement. Avec des taux obligataires autour de 0%, votre placement net d'inflation, de frais et d'impôt, entraîne une destruction de capital. L'épargnant doit absolument réorienter son épargne et trouver des alternatives au moteur obligataire à l'arrêt. Le marché des actions n'est aujourd'hui pas optimal. Il faut donc aller sur d'autres supports de diversification, tels que les obligations convertibles. L'épargnant doit également conserver une allocation internationale de ses actifs, afin de ne pas mettre tous ses œufs dans un panier franco-français. On peut aussi opter pour des placements plus atypiques, comme l'or, ou investir dans les matières premières, qui ont beaucoup baissé ces dernières années, et dans l'immobilier.



ILS L'ONT DIT CE MOIS-CI



“ Nous trouvons qu'il est vertueux d'essayer d'organiser, de réglementer cette économie car il est essentiel de différencier particuliers et professionnels. ”

Le 9 février 2016
(conférence de presse)

ANTOINE JOUTEAU,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE
LEBONCOIN.FR

“ Sans aller jusqu'à prendre en charge la collecte de l'impôt, les plateformes qui ont connaissance des revenus dégagés par leurs utilisateurs pourraient en communiquer les montants aux administrations sociales et fiscales en vue de fiabiliser les déclarations des contribuables. ”

RAPPORT TERRASSE, PROPOSITION N°14



“ Je veux différencier ce qui relève d'une activité professionnelle d'une activité occasionnelle, la fiscalité ne peut pas être la même dans les deux cas. ”

Le 8 février 2016, France Info
PASCAL TERRASSE, DÉPUTÉ SOCIALISTE
DE L'ARDÈCHE



“ L'administration fiscale est en train de préparer des fiches techniques qui vont préciser, au cas par cas, le statut des revenus. Nous découvrons chaque jour des situations particulières. ”

Le 8 février, Les Echos

CHRISTIAN ECKERT, SECRÉTAIRE
D'ETAT CHARGÉ DU BUDGET



“ La transmission automatisée des revenus à l'administration fiscale avait déjà été discutée, sans aboutir, lors de la loi de finances 2016 votée en décembre dernier, notamment en raison des questions pratiques qu'elle suscite. ”

Le 8 février 2016, propos rapportés par l'AFP
AIRBNB FRANCE



éclairage

**LES DEMANDES
DE RETRAITE**
VERSION 2.0

POUR SIMPLIFIER LA VIE

de leurs affiliés mais également pour réaliser des économies, les caisses de retraite proposent un nombre croissant de services sur leur site internet.



Dans les « 80 mesures de simplification pour les particuliers » présentées le 3 février dernier par le Premier ministre Manuel Valls, une partie concernait la retraite. En réalité, cela fait plus d'une dizaine d'années que les régimes veillent à simplifier les démarches pour leurs assurés. Ce mouvement passe par la mise en place et le développement de services en ligne. Passage en revue des outils déjà disponibles et des projets à venir pour rendre la retraite de plus en plus virtuelle.

RELEVÉ DE CARRIÈRE

Depuis 2005, un relevé individuel de situation (RIS) recensant les trimestres et les points de retraite acquis, tous régimes confondus, durant la carrière est envoyé par courrier à tous les assurés à compter de leurs 35 ans, puis tous les 5 ans. 25 des 35 régimes français de retraite proposent sur leur

site internet des demandes en ligne de RIS. À partir de 35 ans, les internautes peuvent demander à recevoir, à n'importe quel moment, leur relevé par e-mail, appelé RIS électronique (RIS-e). Quelque 2 millions de demandes de RIS-e sont effectuées chaque année.

DEMANDE DE RENDEZ-VOUS

L'Assurance retraite, le régime de base des salariés, donne la possibilité sur son site de demander un rendez-vous avec un conseiller retraite. C'est également le cas, depuis l'an dernier, dans 7 caisses (*) du Régime social des indépendants (RSI), qui gère notamment la retraite des artisans et des commerçants. Le service sera étendu aux 30 caisses au second semestre 2016, promet

(*) Alpes, Aquitaine, Basse-Normandie, Bretagne, Centre-Val de Loire, Pays de la Loire, Poitou-Charentes

le RSI. La demande en ligne de rendez-vous est également possible, depuis 2012, pour les affiliés à la Caisse de retraites des agents des collectivités locales (CNRACL), le régime des fonctionnaires territoriaux et hospitaliers, et de l'Ircantec, le régime complémentaire des agents non titulaires de la fonction publique.

« CHAT »

Les 19.500 cotisants et 8.000 retraités de la Caisse d'assurance vieillesse des experts-comptables et des commissaires aux comptes (Cavec) peuvent, depuis cet automne, « chatter » en direct avec un conseiller retraite de la caisse. Grâce à un lien transmis via le chat, l'assuré peut avoir accès à son compte personnel et le partager, de manière sécurisée, avec le conseiller. La CNRACL et l'Ircantec ont mené une expérimentation en 2012 avant de la suspendre. ►

La Caisse des dépôts et consignations (CDC), gestionnaire des deux régimes, n'exclut pas de la reprendre.

VISIO-CONFÉRENCE

Depuis 2015, l'Assurance retraite expérimente la visio-conférence avec un conseiller retraite pour les assurés vivant à l'étranger. La CNRACL et l'Ircantec l'ont mise en place pour l'entretien information retraite (EIR), un rendez-vous de mi-carrière proposé aux agents de 45 ans et plus. Certaines caisses du RSI sont en train de la tester. La visio-conférence est disponible à la Cavec.

AGENT VIRTUEL

MARC, pour « Mon Assistant Retraite Connecté », a été lancé en mars 2014 par la CNRACL et l'Ircantec. Cette application mobile gratuite offre un accompagnement personnalisé et une assistance aux assurés.

SIMULATEUR DE PENSION

Quasiment tous les régimes prévoient un lien sur leur site vers M@rel, le simulateur en ligne de pension conçu sous l'autorité du groupement d'intérêt public (GIP) Union Retraite qui représente les 35 régimes. À côté de cet outil basé sur les données déclaratives de l'internaute, plusieurs régimes travaillent à l'élaboration d'un calculateur plus fiable qui reprendra les données du RIS. Destiné dans un premier temps aux 45 ans et plus, il sera progressivement étendu à tous les assurés.

À noter : le Service des retraites de l'Etat (SRE), le régime des fonctionnaires d'Etat, propose un simulateur permettant à ses affiliés de savoir s'ils sont éligibles au dispositif de retraite anticipée pour carrière longue.

DEMANDE DE RETRAITE EN LIGNE

La majeure partie des régimes, à l'exception des régimes publics, permettent de remplir en ligne sa demande de retraite. Une attestation est envoyée par mail. D'ici l'été, les affiliés à l'Assurance

retraite pourront joindre à leur demande leurs justificatifs numérisés (livret de famille, dernier avis d'imposition, trois derniers bulletins de salaire...).

ATTESTATION FISCALE

Depuis la déclaration 2015 portant sur les revenus 2014, plusieurs régimes n'envoient plus par courrier à leurs retraités d'attestation fiscale sur les pensions versées dans l'année. Si ces derniers souhaitent vérifier que le montant pré-rempli dans leur déclaration est correct, ils doivent se connecter sur leur espace personnel. Il leur est alors possible de télécharger et d'imprimer l'attestation fiscale. Après l'Assurance retraite, l'Arrco (le régime complémentaire de tous les salariés), l'Agirc (le régime complémentaire des cadres), la MSA (le régime des salariés et exploitants agricoles) et la CNRACL, le RSI a, à son tour, succombé cette année aux charmes de la dématérialisation de l'attestation fiscale qui permet aux caisses de réaliser de substantielles économies. ■



3 questions à...

PHILIPPE RETAILLEAU,

Directeur adjoint du GIP Union Retraite qui représente les 35 régimes français.



1

QUAND LES SERVICES EN LIGNE INTER-RÉGIMES ONT-ILS ÉTÉ LANCÉS ?

On peut dire que tout a démarré par le droit à l'information instauré par la loi Fillon de 2003 qui a entraîné la mise en place de trois outils : le site internet du GIP Union Retraite qui propose un panorama des 35 régimes français, le simulateur de pensions M@rel et un système d'information permettant aux caisses de communiquer entre elles.

Grâce à ce dernier outil, les assurés reçoivent, par courrier, à partir de l'âge de 35 ans puis tous les 5 ans, un relevé individuel de situation (RIS) qui récapitule tous les trimestres et les points qu'ils ont acquis

et, à partir de 55 ans puis tous les 5 ans, une estimation indicative globale (EIG) qui donne des montants potentiels de pension en fonction des âges de départ. Depuis 2011, l'assuré peut demander un RIS en ligne. Il le reçoit sous format PDF quelques secondes plus tard. L'internaute est devenu acteur de sa retraite.

2

QUELS SONT LES OUTILS RÉCENTS MIS EN PLACE PAR UNION RETRAITE ?

Depuis septembre, nous proposons sur notre site Mes régimes une application qui permet en entrant son nom, sa date de naissance et son numéro de Sécurité sociale de connaître tous les régimes auxquels on est affilié. Nous avons aussi mis en place un

conseiller virtuel qui répond aux questions des internautes.

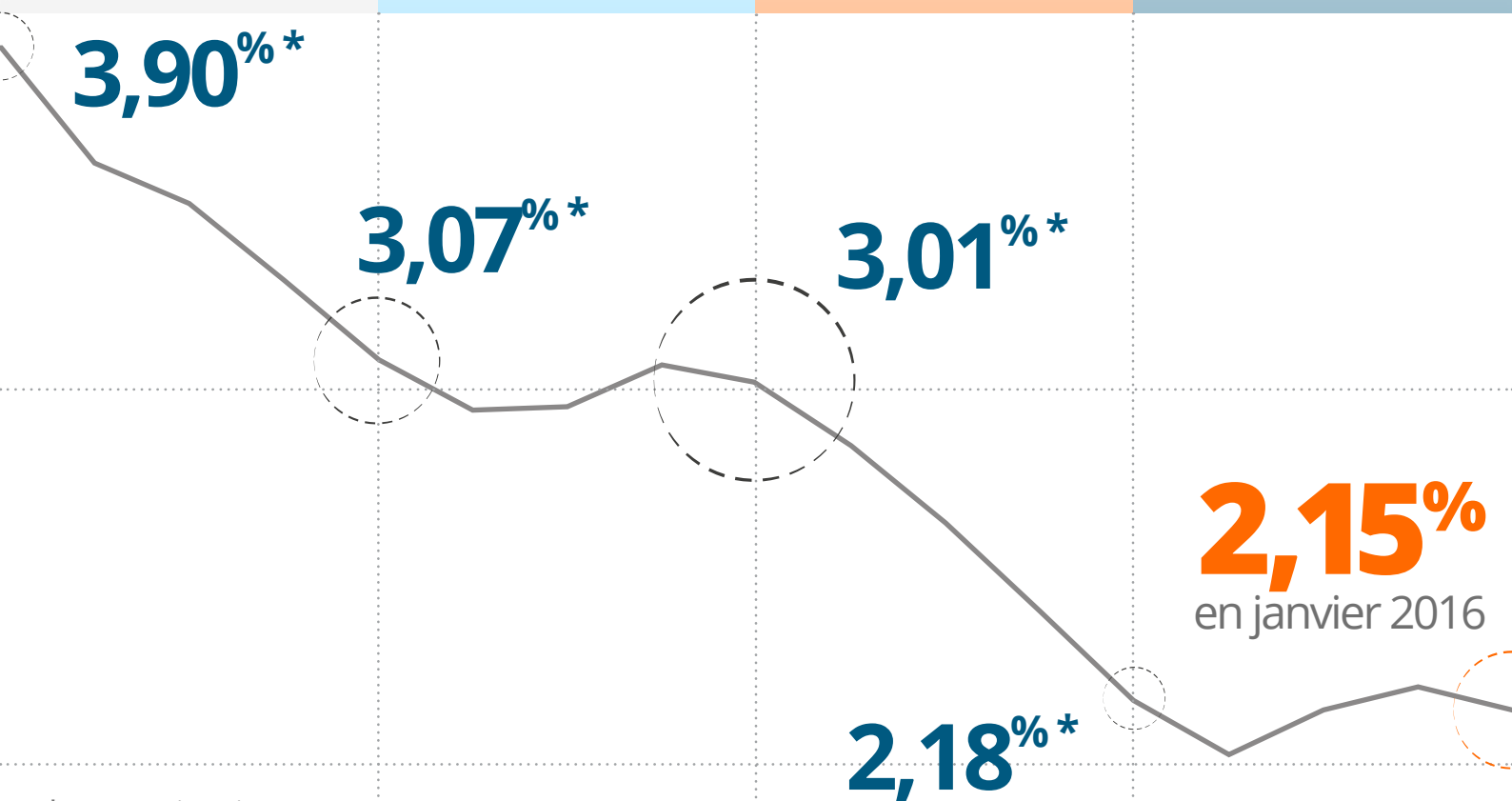
3

QUELS SONT VOS PROJETS ?

Avec les régimes, nous travaillons sur un EIG en ligne ainsi que sur un simulateur de pension amélioré basé sur les données du RIS. À partir de mars, nous allons lancer les « parcours Info Retraite ». Chaque parcours correspondra à un type particulier d'assurés (entrepreneurs, jeunes...) qui obtiendront des réponses ciblées en répondant à des questions sur leur situation. Mais le gros chantier que nous souhaitons mener va concerner la dématérialisation des envois de RIS et d'EIG qui va supprimer les envois de courriers.

TENDANCES & FINANCES

TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER AU PLUS BAS,
PROFITEZ-EN À TOUS LES NIVEAUX !



* au premier trimestre

2012

2013

2014

2015

Jusqu'où descendront les taux de crédit immobilier ? Retombés à 2,15% en janvier 2016, ils poursuivent leur chute selon les courtiers pour atteindre des planchers encore jamais observés. Une aubaine pour les acquéreurs, très recherchés par les banques en ce début d'année, mais pas seulement. La baisse des taux version 2016 offre l'opportunité à davantage d'emprunteurs de renégocier leurs conditions de prêt, y compris s'ils en ont déjà profité. Du moment que les conditions le permettent, rien ne leur interdit de revenir à la charge pour diminuer à nouveau leurs mensualités de remboursement ou la durée du prêt.

pratique

COMMENT AIDER SON ENFANT À DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?



C'EST DÉCIDÉ,

votre enfant veut devenir propriétaire. Si vous voulez lui donner un coup de pouce, plusieurs solutions existent : donation, prêt ou encore transfert des droits du PEL.

Le point sur les règles à respecter et les erreurs à éviter.

Votre enfant se lance, il veut acheter son premier bien immobilier. Vous souhaitez l'aider en lui permettant d'augmenter son apport personnel ou ses revenus. Vous pouvez mettre en place plusieurs dispositifs qui pourront se révéler intéressants fiscalement. Veillez toutefois, si vous avez plusieurs enfants, à ne pas en avantager un plus que les autres.

LA DONATION DE SOMMES D'ARGENT POUR GROSSIR L'APPORT PERSONNEL

Première solution pour aider votre enfant à avoir un apport personnel important : la donation de somme d'argent. Une possibilité qui est intéressante fiscalement car vous êtes exonéré si la somme ne dépasse pas 100.000 euros, par parent et par enfant, quelle que soit la nature du don. À cela s'ajoutent 31.865 euros si cette libéralité n'est composée que d'une somme d'argent. Un avantage qui se reconstitue tous les 15 ans. Vous pouvez enregistrer cette donation directement au centre des impôts ou passer par un acte notarié. La donation est considérée comme une avance sur la succession, donc si vous avez un seul enfant, pas

de souci. La situation risque de se compliquer si la famille est plus nombreuse. « *Si vous donnez 100.000 euros à votre fils pour financer l'intégralité de l'achat de l'appartement et que dix ans plus tard au moment de votre décès, cet appartement vaut 200.000 euros, ce dernier risque d'être pénalisé,* prévient Elodie Frémont, notaire à Paris. *S'il a des frères et sœurs, le fils auquel vous avez fait une donation devra retrancher les 200.000 et non les 100.000 euros dans sa part de succession. Autrement dit, s'ils sont deux, il devra reverser 100.000 euros à son frère ou à sa sœur.* » Pour éviter que ce coup de pouce ne se transforme en cadeau empoisonné, la notaire conseille d'opter pour la donation-partage. « *À partir du moment où chaque enfant reçoit une somme d'argent, les valeurs sont figées. Ainsi, en cas de plus-value, c'est la somme donnée qui sera prise en compte et non le montant du bien au moment du décès.* » Si vous ne pouvez pas donner la même somme au même moment, la répartition peut être inégalitaire. Le rééquilibrage pourra se faire plus tard ou au moment de votre succession. Cet acte doit obligatoirement être établi devant notaire.

LE PRÊT FAMILIAL POUR RÉCUPÉRER VOTRE CAPITAL

Si vous n'avez pas les fonds nécessaires pour faire une donation-partage ou si vous voulez récupérer le capital pour compenser votre perte de revenu au moment de votre départ à la retraite, vous pouvez mettre en place un prêt familial. Cette solution peut également vous permettre d'aller au-delà des sommes exonérées en cas de donation. Pour éviter d'être requalifié en donation, le prêt doit se présenter comme celui proposé par les banques : durée, taux d'intérêt, échéancier de remboursements... Vous n'êtes pas obligé de réunir l'ensemble de ces critères, par exemple le taux d'intérêt peut être très faible voire gratuit. L'essentiel est que le remboursement des sommes prêtées soit effectué de manière régulière. Vous avez pour obligation de le déclarer à l'administration fiscale en remplissant le formulaire Cerfa 2062, au plus tard l'année qui suit la conclusion du prêt. Le prêt est exonéré d'impôt, sauf si vous êtes soumis à l'impôt sur la fortune (ISF). « *Le montant de ce prêt familial est imposable à l'ISF car c'est une créance qu'on devra vous rembourser à son terme. Cela fait partie de votre patrimoine* », indique Elodie Frémont. Enfin, au moment de la succession, il n'est pas considéré comme une faveur et devra alors être remboursé.



Elodie Frémont.



SCI FAMILIALE : ATTENTION AUX MÉSENTENTES !

Pour aider votre enfant, vous pouvez créer une société civile immobilière (SCI) familiale, c'est-à-dire vous mettre à plusieurs pour acheter un bien en vous partageant des

parts. « C'est un dispositif qu'il faut manier avec précaution », recommande Nathalie Couzigou-Suhas. Au moment du décès des parents, la répartition des parts peut virer au conflit, certains enfants se sentant lésés. « Le conseil est de prévoir des clauses fermées dans

la SCI pour dire qu'en cas de décès, il y aura des rachats par les associés en place. Indiquez comment se calculera le rachat des parts », préconise-t-elle. Malgré cette sécurité, la SCI peut être mal vécue au sein de la fratrie. « Si vous montez une SCI avec un seul de vos enfants, vous lui faites un double cadeau, analyse Elodie Frémont. Vous apportez une somme d'argent à la SCI qui va financer l'achat mais, en plus, en cas de décès, si vous avez opté pour la détention des parts en usufruit, votre enfant récupérera le bien sans aucune fiscalité à acquitter. Ce n'est pas très équitable car vous pouvez contribuer à des donations indirectes dans le dos de vos autres enfants. »

ACQUISITION AVEC DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ POUR DÉFISCALISER PLUS

Un peu plus technique mais représentant un fort avantage fiscal, l'acquisition avec un démembrement de propriété. L'enfant possède la nue-propriété du bien et les parents

gardent l'usufruit, c'est-à-dire la jouissance. Le logement peut être mis gratuitement à la disposition de l'enfant, du moment qu'il paie un peu de charges. L'acquisition de la nue-propriété peut se faire via une donation. « Pensez à préciser auprès du fisc que la nue-propriété a été acquise grâce à une donation de sommes d'argent, alerte Nathalie

Couzigou-Suhas, notaire à Paris. Si ce n'est pas fait, au moment du décès du ou des parents, le bien figurera en totalité dans la succession. » Par exemple un enfant n'a aucun apport et veut acheter un appartement à 200.000 euros. Sa mère, qui a 52 ans, veut aider son fils avec de l'argent. Si elle donne 200.000 euros, elle devra payer



des impôts sur 68.135 euros, soit la différence entre 200.000 euros et l'abattement de 131.865 euros (100.000 + 31.865 euros). Dans un montage en démembrement, la mère achète l'usufruit de la valeur du bien qui, compte tenu de son âge (la valeur de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier), vaut la moitié soit 100.000 euros. Elle donne 100.000 euros à son fils pour acheter la nue-propriété et bénéficier de l'abattement pour donation. Au décès de la mère, plus rien ne sera dû sur les 100.000 euros qui constituaient l'usufruit. L'inconvénient de cette opération est que l'enfant n'est pas libre de ses mouvements, il ne pourra pas vendre sans l'accord de sa mère. « *En cas de vente, le Code civil prévoit qu'il y aura une répartition du prix selon le barème du Code général des impôts entre usufrui-*



Nathalie Couzigou-Suhas.

tier et nu-propriétaire. » Ainsi, si à la vente la mère a 70 ans, elle pourra obtenir 40% du prix de vente du logement.

Autre possibilité d'utilisation du démembrement de propriété : la donation d'usufruit temporaire. Si vous possédez un bien en location, vous pouvez permettre à votre enfant de percevoir les loyers. La même stratégie peut par exemple être adoptée avec des parts de

sociétés civiles d'investissement immobilier (SCPI). Ainsi, il aura des revenus plus importants lors de sa demande de prêt ce qui pourra lui permettre d'emprunter plus.

SE PORTER CAUTION POUR FACILITER L'ACCÈS AU CRÉDIT

Vous n'avez pas les moyens d'aider votre enfant à acheter ? Votre coup de pouce peut prendre la forme d'une caution pour son crédit. « *Ce n'est pas un acte neutre. En cas de défaillance de l'emprunteur principal, vous aurez pour obligation de payer l'intégralité du prêt* », rappelle Nathalie Couzigou-Suhas. Si votre enfant est en CDD ou qu'il est intermittent du spectacle, vous porter caution pourra permettre de rassurer les banquiers. ■

TRANSMETTRE SES DROITS AU PEL : UN BON CALCUL ?

Si vous et votre enfant êtes en possession d'un plan d'épargne logement (PEL) ou d'un compte épargne logement (CEL), vous pouvez lui transmettre vos droits à prêt. Vu les taux de crédit actuel, cette opération n'est pas intéressante. Par exemple si vous avez des très vieux PEL, vous pouvez emprunter à 6,32% ! Toutefois cette opération peut être intéressante pour aider votre enfant à augmenter son capital de départ. En effet, les droits à prêt des PEL et CEL sont considérés comme un apport personnel.

VOTRE PATRIMOINE

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2015 imposables en 2016)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 16.341 €	revenu net imposable 14.707 €	10.000 €	18.000 €

• Emploi

Smic : 9,67 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} janvier 2016)	Inflation : -0,2% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (fév. 2016)
RSA : 524,16 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	Emploi : 10,6% Taux de chômage (BIT) au 3 ^e trimestre 2015

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2015)	
Taux de rémunération : 0,75%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 1,5% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} février 2016	Plafond : 150.000 € au 1 ^{er} janvier 2014
Assurance vie : 2,30% (AFA) Rendement fonds euros (2015)	

• Retraite

Âge légal : 61 ans et 7 mois (ouverture du droit à pension né(e) en 1954)	
Point retraite au 1 ^{er} avril 2015	
AGIRC : 0,4352 €	ARRCO : 1,2513 €

• Immobilier

Loyer : 125,28 points (-0,01%) Indice de référence (IRL) 4 ^e trimestre 2015	Loyer au m² : 12,5 € France entière (Clameur novembre 2015)
Prix moyen des logements anciens (Année 2015)	
au mètre carré : 2.481 €	d'une acquisition : 198.857 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 8.020 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 2,20% (2 mars 2016 Empruntis)	

• Taux ⁽²⁰¹⁶⁾

Taux de base bancaire : 6,60%	Intérêt légal : 1,01%
--------------------------------------	------------------------------

• Crédits Prêts immobiliers

Taux moyen fixe : 2,97%	Taux moyen variable : 2,73%
Seuil de l'usure : 3,96%	Seuil de l'usure : 3,64%

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

Montant inférieur à 3.000 € : 19,99%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 13,25%
Montant supérieur à 6.000 € : 7,61%



www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail :conseil@pe-a.fr