

RETRAITES

REVALORISATION : FAITES-VOUS PARTIE DES PERDANTS ?



décryptage fiscal

**LES RÉSEAUX SOCIAUX
DANS LE VISEUR DU FISC**

zoom juridique

**UN DON À UN NON-HÉRITIER
N'EST PAS RAPPORTABLE
À L'ACTIF SUCCESSORAL**

Sommaire

04



à la une

RETRAITE

REVALORISATION : FAITES-VOUS PARTIE DES PERDANTS ?

Toutes les retraites n'ont pas été revalorisées au 1^{er} janvier au niveau de l'inflation. Une sous-indexation qui a entraîné une baisse de pouvoir d'achat pour les retraités concernés.

07

décryptage fiscal

LES RÉSEAUX SOCIAUX DANS LE VISEUR DU FISC

08

zoom juridique

UN DON À UN NON-HÉRITIER N'EST PAS RAPPORTABLE À L'ACTIF SUCCESSORAL

09

éclairage

ACHAT IMMOBILIER COMMENT NÉGOCIER LE MEILLEUR FINANCEMENT

La décrue continue des taux de crédit immobilier constitue une opportunité pour nombre de candidats à l'achat d'un bien immobilier. Mais pour décrocher un prêt dans les conditions financières optimales, il est essentiel d'appliquer certaines recommandations avisées.



Mais aussi...

03

L'ACTUALITÉ PATRIMONIALE

11

VOTRE PATRIMOINE

En passant la porte du cabinet PEA, ce sont les meilleures offres de Paris qui viennent à vous.

leMag pea ——— tél. 05 59 80 19 38 - conseil@pe-a.fr - cabinetpea.fr ———

L'actualité patrimoniale



Crowdfunding immobilier

ALERTE SUR LES PERFORMANCES !

Une croissance rapide, mais de forts signaux de tension. C'est le tableau qui ressort d'une étude approfondie menée par l'Autorité des marchés financiers (AMF, le « gendarme » de la Bourse de Paris) sur les performances affichées du marché du financement participatif immobilier en France. Publiée le 20 janvier, l'analyse - basée sur les données collectées auprès des dix plus grandes plateformes en termes de collecte - montre que ce marché s'est caractérisé par une croissance exponentielle ces dernières années : après avoir oscillé entre 9,1% et 9,6% en moyenne pour les projets financés entre 2017 et 2022, les rendements ont atteint 9,9% en 2023, avant de culminer à 10,7% en mars 2024.

Mais cette dynamique s'inscrit dans un contexte de détérioration économique du secteur de l'investissement immobilier, observe l'AMF. Des nuages gris matérialisés notamment par la remontée brutale des taux d'intérêt et une baisse notable des transactions. Ce qui, aux yeux du superviseur, soulève des questions quant aux perspectives de rendement attractives.

Agirc-Arrco

PAS DE RESSOURCES À ENVOYER

Contrairement à des informations véhiculées sur Internet, les salariés retraités n'ont pas à déclarer leurs revenus pour continuer à toucher leur retraite complémentaire. L'Agirc-Arrco a publié, le 9 janvier, un communiqué pour démentir cette « fake news ». Les veufs et veuves qui perçoivent une pension de réversion versée par l'Agirc-Arrco, correspondant à 60% de la retraite complémentaire de leur conjoint décédé, n'ont pas, non plus, à transmettre leurs ressources. Le maintien de la retraite ou de la réversion Agirc-Arrco n'est, en effet, pas lié au respect d'une condition de revenus.

Épargne

LA RECHERCHE DE COMPTES BANCAIRES FACILITÉE

Vous êtes à la recherche d'un compte ou d'un produit bancaire oublié ou ouvert à votre nom à votre insu ? Depuis le 6 janvier, l'accès au Fichier des comptes bancaires et assimilés (Ficoba) a été simplifié pour les particuliers. Vous pouvez désormais formuler une demande d'accès directement depuis votre espace particulier du site Internet de l'Administration fiscale. Rendez-vous sur impots.gouv.fr à la rubrique « Autres services », puis cliquez sur « Accéder au fichier Ficoba ». Vous avez toujours la possibilité de réaliser la démarche par voie postale, à l'adresse de votre service des Impôts de rattachement.

Placements

RENDEMENTS DIVERS POUR LE NON COTÉ

Pour la première fois, l'Autorité des marchés financiers (AMF) dresse une vue d'ensemble des taux de rendement des fonds d'actifs financiers non cotés commercialisés auprès des épargnants individuels. Au 31 décembre 2023, les fonds communs de placement à risques (FCPR) servaient un rendement annuel moyen de 4,1% lorsqu'ils sont investis directement dans des entreprises non cotées et de 10,6% quand l'investissement se fait via des fonds de private equity. La performance moyenne s'élevait à 6,2% pour les FCPR « Evergreen » (où il est possible de souscrire et de sortir à intervalles réguliers). Les fonds d'investissement de proximité (FIP) et les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) - vendus pour leur avantage fiscal - délivraient un rendement de respectivement - 1,4% et - 1%.

Le chiffre

247 Mds
euros

Selon les données de la société indépendante d'analyse financière Morningstar, les épargnants européens se sont rués sur les ETF (pour « Exchange traded funds », ou « fonds négociés en Bourse » en français) en 2024. Le marché des ETF européens a attiré 247 milliards d'euros de collecte nette, dépassant le précédent record de 159 milliards d'euros en 2021.



à la une

Retraite

REVALORISATION : FAITES-VOUS PARTIE DES PERDANTS ?

Toutes les retraites n'ont pas été revalorisées au 1^{er} janvier au niveau de l'inflation. Une sous-indexation qui a entraîné une baisse de pouvoir d'achat pour les retraités concernés.

Finalement, les retraites de base ont été revalorisées au niveau de l'inflation le 1^{er} janvier. Le gouvernement de Michel Barnier ayant été censuré, le projet de loi de financement de la Sécurité sociale (PLFSS) pour 2025 qui prévoyait une sous-indexation est tombé. Faute de PLFSS 2025, c'est la règle de revalorisation annuelle des pensions de base inscrite dans le Code de la Sécurité sociale qui s'est appliquée cette année.

Soit l'évolution de la moyenne annuelle des prix à la consommation (hors tabac) calculée sur les douze derniers mois de l'avant-dernier mois qui précède l'indexation des retraites de base. Pour la revalorisation de 2025, cela correspond à l'inflation observée entre novembre 2023 et octobre 2024, rapportée à celle entre novembre 2022 et octobre 2023, c'est-à-dire + 2,2%.

PRENDRE EN COMPTE LA PENSION GLOBALE

Au 1^{er} janvier, tous les retraités français - à l'exception des avocats (*voir plus loin*) - ont donc bénéficié d'une augmentation de 2,2% du montant de leur retraite de base, alignée sur la hausse des prix en glissement annuel. À première vue, ils n'ont donc pas perdu en pouvoir d'achat. La réalité est nettement plus nuancée. Car si la retraite de base constitue la totalité de la pension de vieillesse dans le secteur public, ce n'est pas le cas dans le privé.

Cela vient du fait que les fonctionnaires et agents des établissements et entreprises publics cotisent pour la retraite sur la totalité de leur rémunération, contrairement aux salariés, artisans, commerçants et professionnels libéraux. C'est justement parce que les pensions de base



du secteur privé sont plafonnées qu'ont été mis en place des régimes de retraite complémentaire, dont les assiettes de cotisation sont beaucoup plus élevées que celle des régimes de retraite de base. Pour mesurer la revalorisation des retraites du privé, il faut donc prendre en compte à la fois l'indexation de la pension de base et celle de la pension complémentaire.

DES INDEXATIONS LIBRES DANS LES RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES

Or, à l'inverse des régimes de retraite de base dont le taux de revalorisation est fixé par le gouvernement, les régimes de retraite complémentaire déterminent, eux, librement le niveau d'indexation de leurs pensions complémentaires. Et c'est là où le bât blesse. Compte tenu de l'état de leurs finances, certaines caisses de retraite complémentaire ont été contraintes de revaloriser leurs prestations en-dessous de l'inflation pour dégager des économies.

L'Agirc-Arrco a ainsi augmenté au 1^{er} novembre ses pensions complémentaires de seulement 1,6%. Certes, la revalorisation annuelle du régime de retraite complémentaire des salariés est basée sur la prévision d'inflation de l'année en cours, soit 1,8% à l'époque. Mais le dernier accord paritaire de l'Agirc-Arrco (le régime est géré par les partenaires sociaux) prévoit une indexation diminuée de 0,4 point de pourcentage. En conséquence, la revalorisation du 1^{er} novembre aurait dû s'élever à 1,4% (1,8% - 0,4%).

Compte tenu du bon niveau des réserves financières de l'Agirc-Arrco, le patronat et les syndicats ont décidé de majorer le taux de 0,2 point. D'où les 1,6% de revalorisation au 1^{er} novembre dernier. Reste qu'il



Grâce à un bon niveau des réserves financières de l'Agirc-Arrco, les partenaires sociaux ont pu appliquer un coup de pouce supplémentaire de 0,2% à la revalorisation initialement prévue des pensions complémentaires

s'agit quand même d'une sous-indexation. Sachant que la retraite Agirc-Arrco représente, en moyenne, 40% de la pension globale des salariés, cette revalorisation inférieure à la hausse des prix fait mal à leur portefeuille.

REVALORISATION NULLE POUR CERTAINS LIBÉRAUX

Les artisans et commerçants sont encore plus mal lotis : les pensions complémentaires servies par le régime de retraite complémentaire des indépendants (RCI) ont été revalorisées au 1^{er} janvier d'à peine... 0,6%. Celles du personnel navigant de

Les perdants de la revalorisation 2025

- ◇ Les salariés
- ◇ Les artisans
- ◇ Les commerçants
- ◇ Les médecins
- ◇ Les avocats
- ◇ Les experts-comptables
- ◇ Les auxiliaires médicaux
- ◇ Le personnel navigant de l'aviation civile
- ◇ Les 21 professions libérales affiliées à la Cipav

l'aviation civile (pilotes de ligne, hôtesses de l'air, stewards) ne volent guère plus haut, avec + 1,13%. Parmi les autres perdants des revalorisations 2025, on trouve certains professionnels libéraux. Alors que les revalorisations de leurs régimes de retraite complémentaire se basent sur l'inflation constatée de l'année écoulée (2% en 2024), les pensions complémentaires des experts-comptables et des commissaires aux comptes ont été indexées le 1^{er} janvier de 1,93%, celles des auxiliaires médicaux⁽¹⁾ de 1,92% et celles des pharmaciens de 1,9%.

Pour les notaires, c'est pire : leurs retraites complémentaires ont été revalorisées à cette date d'un petit 1,2%. Mais ce sont les médecins (généralistes et spécialistes) et les affiliés à la Caisse interprofessionnelle de prévoyance et d'assurance vieillesse (Cipav) à laquelle sont rattachées 21 professions libérales⁽²⁾ qui sont - de loin - les retraités les plus pénalisés : la revalorisation de leurs retraites complémentaires respectives a été carrément nulle (0%) au 1^{er} janvier ! Ils ont donc dû se contenter de l'indexation de 2,2% de leurs retraites de base.

Les avocats ont vu, quant à eux, leur pension complémentaire être revalorisée de 2% (au niveau de l'inflation de l'année passée), mais leur pension de base a été augmentée de seulement 1,6%. La Caisse nationale des barreaux français (CNBF), la caisse de retraite et de prévoyance obligatoire des avocats, est, en effet, le seul régime en France à décider du taux d'indexation des pensions de base qu'il sert.

LES FONCTIONNAIRES PARTICULIÈREMENT GÂTÉS

En définitive, les revalorisations 2025 ont rarement



Les fonctionnaires figurent parmi les principaux gagnants de la revalorisation 2025

dépassé la hausse des prix. En prenant en compte l'inflation de 2024 à 2%, les retraites complémentaires des agents généraux d'assurance (+ 2,2%) et celles des chirurgiens-dentistes et des sage-femmes (+ 2,25%) se situent légèrement au-dessus.

Au final, ce sont les fonctionnaires qui sortent largement gagnants du cru 2025. Non seulement leur retraite de base a été revalorisée de 2,2% comme pour les autres retraités (hormis les avocats), mais leur retraite additionnelle (issues de cotisations appliquées sur leurs primes) a été augmentée de 4%, c'est-à-dire deux fois plus que l'inflation de l'an passé.

Ce n'est pas la première fois que les agents de la fonction publique bénéficient de ce traitement de faveur. Leur retraite additionnelle a été revalorisée de 6,8% en 2024 et de 5,7% en 2023, soit respectivement 1,9 point et 0,5 point de plus que la hausse des prix à la consommation. ■

⁽¹⁾ Les infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, pédicures-podologues, orthophonistes et orthoptistes.

⁽²⁾ Les architectes, architectes d'intérieur, économistes de la construction, maîtres d'œuvre, géomètres experts, ingénieurs conseil, moniteurs de ski, guides de haute montagne, accompagnateurs de moyenne montagne, ostéopathes, psychologues, psychothérapeutes, ergothérapeutes, diététiciens, chiropracteurs, psychomotriciens, artistes non affiliés à la Maison des artistes, experts en automobile, experts judiciaires, mandataires judiciaires à la protection des majeurs et guides-conférenciers.

Les gagnants de la revalorisation 2025

- ◇ Les fonctionnaires
- ◇ Les chirurgiens-dentistes
- ◇ Les sage-femmes
- ◇ Les agents généraux d'assurance

Les réseaux sociaux dans le viseur du Fisc

L'administration a désormais les coudées franches pour collecter et analyser les contenus et données publiés sur les réseaux sociaux. L'objectif : déceler des activités non-déclarées et des fausses domiciliations fiscales à l'étranger.

Depuis 2020, la Direction générale des finances publiques (DGFIP) est autorisée, dans le cadre d'une expérimentation grandeur nature, à collecter et exploiter les informations publiées par les utilisateurs de plateformes en ligne, réseaux sociaux en tête, pour rechercher d'éventuels délits de fraude fiscale. Mais elle se heurtait à une limite ne lui permettant pas tirer pleinement parti de cette manne d'informations : elle ne pouvait accéder qu'à des contenus librement accessibles sans identifiants, mais pas à ceux publiés sur les réseaux comme Facebook, Instagram ou TikTok, dont l'accès requiert la création d'un compte.



« Le risque que l'administration surinterprète des faits ne correspondant pas à la réalité ne peut être écarté »

Julian Crochet, avocat fiscaliste et associé du cabinet Expansi.

PÉRIMÈTRE ÉTENDU

Les agents de la DGFIP ont désormais plus de latitude : ils peuvent désormais utiliser en masse les données collectées sur les réseaux sociaux. En effet, l'article 112 de la loi de finances pour 2024 a étendu le périmètre de l'expérimentation aux données publiquement accessibles, auxquelles chacun peut avoir accès, dès lors que l'on dispose d'un compte. « L'administration fiscale ne pouvait faire l'économie d'un recours à l'intelligence artificielle pour analyser les contenus publiés, garantissant ainsi son efficacité tout en veillant à la perception des deniers publics », remarque Julian Crochet, avocat fiscaliste et associé du cabinet Expansi.

Quel est l'objectif visé ?

« L'administration pourra désormais s'assurer de la cohérence entre notamment les images de résidences, de voyages et de véhicules publiées en ligne et le niveau de vie déclaré dans les impositions sur le revenu et la fortune immobilière », relève Julian Crochet. Autrement dit, le Fisc part en quête de revenus et de patrimoine dissimulés, afin de récupérer son dû.

« L'administration fiscale peut suivre l'activité de la personne qui a publié des contenus et procé-

fiscale [...] ne sont autorisés ni à entrer en relation avec d'autres détenteurs de compte, ni à diffuser des contenus », est-il précisé. « Ce pouvoir d'enquête active n'est pas ouvert à tous les agents ; il est réservé certains agents de grade supérieur », précise Julian Crochet.

Outre les données d'identification des personnes et l'ensemble des contenus publiés (écrits, images, photos, sons ou vidéos), le texte autorise aussi la collecte des métadonnées associées (date, heure et géolocalisation). Un moyen de repérer de fausses domiciliations fiscales à l'étranger. « L'analyse de ces informations va permettre d'identifier des personnes passant la majorité de leur temps en France, et donc de déterminer si elles doivent être considérées comme un résident fiscal français », explique Julian Crochet.

Le dispositif a été validé par la Commission nationale de l'informatique et des libertés (Cnil) en novembre dernier, tout en regrettant que le bilan transmis sur la première phase de l'expérimentation « ne soit pas suffisamment étayé pour lui permettre d'apprécier la proportionnalité et l'efficacité du dispositif ». Ce qui laisse Julian Crochet perplexe. « Il aurait été préférable que l'administration communique clairement sur sa portée : cible-t-elle de potentiels fraudeurs déjà pré-identifiés, les influenceurs ou tous le contribuable lambda ? Et comment le contrôle issu de l'enquête va-t-il se dérouler ? », s'interroge-t-il. ■

der à un contrôle fiscal sur cette base, poursuit Julian Crochet. Si l'objectif de recherche d'efficacité du recouvrement de l'impôt est compréhensible, cette mesure expérimentale soulève plusieurs problèmes. Chacun sait que la vie exposée sur les réseaux sociaux est le plus souvent filtrée ; dès lors, le risque que l'administration surinterprète des faits ne correspondant pas à la réalité ne peut être écarté. Cela est susceptible de créer une présomption de culpabilité en fonction de l'environnement utilisé pour créer du contenu ».

LIMITATIONS

Le décret d'application, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2025, prévoit cependant des garde-fous. « Les agents de l'administration

Succession

Un don à un non-héritier n'est pas rapportable à l'actif successoral

En l'absence de testament, les sommes données par le défunt à une personne qui n'est pas son héritier n'ont pas à être prises en compte dans le règlement de la succession, affirme la Cour de cassation dans un arrêt récent.

Des sommes d'argent données, de son vivant, par une personne décédée n'ont pas à être rapportées à sa succession si le bénéficiaire de ces sommes n'est pas un héritier du défunt. C'est ce qu'a rappelé la première chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 23 octobre 2024.

La plus haute instance de la justice française avait à se prononcer sur le cas d'un veuf ayant deux enfants. Celui-ci meurt le 10 septembre 2013. N'ayant pas rédigé de testament et en l'absence de conjoint survivant, ce sont son fils et sa fille qui héritent de son patrimoine, comme le prévoit la loi.



« Un grand-parent peut réaliser un don à son petit-enfant tous les 15 ans »

M^e Stéphanie Gaillard-Serougne, notaire à Paris

LES DONATIONS, DES AVANCES SUR LA SUCCESSION

La fille, qui a trois fils, décède, à son tour, le 15 février 2014. Les trois fils deviennent alors héritiers de leur grand-père à la place de leur mère défunte. Or, la succession met à jour que le grand-père avait établi, au cours des deux années précédant son décès, plusieurs chèques au bénéfice de l'un de ses trois petits-fils pour une somme totale de près de 95.000 euros.

Les deux autres frères considèrent que ces chèques constituent des donations cachées et qu'ils doivent être, à ce titre,

rapportés à l'actif successoral du grand-père décédé. Les héritiers doivent, en effet, rapporter les donations qu'ils ont reçues du défunt, car elles constituent des avances sur la succession. Ils peuvent ainsi être amenés à indemniser les autres cohéritiers.

UNIQUEMENT POUR LES HÉRITIERS LÉGAUX

Les deux fils assignent donc leur frère en justice. Dans un arrêt du 12 juillet 2022, la cour d'appel de Pau se range de leur côté. Le

petit-fils attaqué se pourvoit en cassation. La Haute juridiction n'a pas la même interprétation que les juges de fond. Elle rappelle que le rapport des libéralités à la succession n'est dû que par les héritiers légaux.

Au décès du veuf, sa fille, tout comme son fils, étaient ses héritiers légaux, mais pas ses petits-fils. Le troisième frère n'avait donc pas à rapporter les sommes de son grand-père reçues par chèques, explique la Cour de cassation. En conséquence, la Cour casse et annule le jugement de la cour d'appel de Pau et renvoie l'affaire devant la cour d'appel de Bordeaux.

En revanche, pour le calcul de la quotité disponible - la part du patrimoine du défunt non réservée à ses enfants -, il y a lieu de réunir comptablement à l'actif net les montants des chèques dont l'un des petits-fils a été le bénéficiaire. En cas de dépassement de la quotité disponible, il sera redevable d'une indemnité dite de « réduction ».

DON EXONÉRÉ ET ASSURANCE VIE

« La Cour de cassation n'a fait qu'appliquer ce qui est prévu dans le Code civil », explique M^e Stéphanie Gaillard-Serougne, notaire à Paris, qui souligne qu'il existe des moyens légaux pour gratifier un petit-fils ou une petite-fille. « Un grand-parent peut réaliser un don à son petit-enfant tous les 15 ans. Ce don est exonéré de droits de donation à hauteur de 31.865 euros. »

Autre possibilité : désigner son petit-enfant bénéficiaire de son contrat d'assurance vie. « Mais attention, l'assurance vie ne peut pas être utilisée pour déshériter ses enfants. Si les primes versées sur le contrat sont 'manifestement exagérées' au regard de l'âge, des revenus, de la situation familiale du souscripteur décédé, et de l'absence d'utilité, ses héritiers peuvent demander à la justice de les réintégrer dans la succession », avertit M^e Stéphanie Gaillard-Serougne. ■



éclairage

Achat immobilier COMMENT NÉGOCIER LE MEILLEUR FINANCEMENT

La décrue continue des taux de crédit immobilier constitue une opportunité pour nombre de candidats à l'achat d'un bien immobilier. Mais pour décrocher un prêt dans les conditions financières optimales, il est essentiel d'appliquer certaines recommandations avisées.

Après deux années de brusque poussée de fièvre - culminant à 4,24% (hors assurance) en moyenne fin 2023 pour des prêts sur vingt ans (soit une multiplication par quatre, comparativement à mars 2022, où les taux s'élevaient à 1,06% -, les taux de crédit immobilier enregistrent un recul constant depuis un an, avec une diminution de sept points de base (pdb) en moyenne chaque mois en 2024. Cette baisse s'est confirmée le mois dernier : toutes durées confondues, le taux moyen s'affichait en janvier à 3,24%, selon les dernières données de l'Observatoire Crédit Logement/CSA.

La plupart des acteurs du marché tablent sur une poursuite de cette dynamique, mais bien moins marquée. En cause, notamment, un environnement défavorable pour les obligations assimilables

du Trésor (OAT) à dix ans, qui influencent directement les taux des crédits immobiliers accordés aux particuliers et constituent, selon les courtiers, la seule « ombre au tableau ».

Toutefois, les emprunteurs potentiels bénéficient d'une conjoncture favorable, dans la mesure où les banques ont revu leurs objectifs de production de crédit à la hausse et sont en conquête de nouveaux clients. Pour obtenir les meilleures conditions, il reste cependant crucial de se présenter en solide négociateur. Voici quelques pistes incontournables.

BONNE TENUE DE COMPTES EXIGÉE

Que le projet vise l'achat de sa résidence principale ou un investissement locatif, constituer un dossier



en béton demeure une règle d'airain. Première étape de la réflexion : s'assurer de sa capacité de remboursement. « Pas question que les mensualités viennent compromettre les finances de l'emprunteur », prévient Pierre de Buhren, directeur général du Groupe Empruntis. Ensuite, il faut avoir une vision claire du montant global de son opération. Dans le cas de l'acquisition d'un logement ancien nécessitant des travaux de rénovation, ces derniers doivent être intégrés dans l'enveloppe de prêt. « Le cas échéant, il est possible de profiter d'une bonification du taux de prêt pour participation à l'amélioration de la performance énergétique du bien », poursuit Pierre de Buhren.

Soigner ses comptes bancaires constitue un autre levier pour optimiser sa demande de prêt : la preuve d'une gestion saine permet d'augmenter ses chances. Si un découvert apparaît lors de l'examen du dossier, il doit se maintenir en dessous du plafond autorisé et se limiter à des dépenses absolument nécessaires. Par ailleurs, un bon apport personnel reste fortement apprécié, même si les banques ont desserré l'étau en la matière. « Associé judicieusement à un financement par le crédit, il permet de sécuriser son investissement, de conserver des liquidités en cas de besoin pendant la durée de l'emprunt, mais aussi de réserver son épargne à des placements rémunérateurs », plaide Sophie Ho Thong, directrice générale adjointe chez Finance Conseil.

SOLLICITER LA CONCURRENCE

L'une des principales erreurs consiste à se contenter de présenter son dossier de financement à sa banque historique. D'autant que le moment est particulièrement adapté pour faire jouer la concurrence et voir quel établissement propose le meilleur taux et les meilleures conditions. Car le taux de crédit n'est pas la seule composante à prendre en considération, sachant qu'il pourra être renégocié par la suite. « En fonction de son horizon de revente du logement et de son souhait de réinvestir à brève échéance, il convient d'adapter la durée de son crédit immobilier au regard de sa capacité de remboursement », conseille Sophie Ho Thong.

Il ne faut pas, non plus, négliger les nombreux frais annexes payés à la souscription de son crédit immobilier. Outre les frais de dossier, les frais de garantie et le montant des intérêts, citons l'assurance de



Avant toute demande de crédit immobilier, mieux vaut avoir une vision claire du montant global de son projet

prêt qui garantit à la banque le remboursement de tout ou partie du capital emprunté en cas de coup dur subi par l'emprunteur (arrêt de travail, invalidité, décès). « Dans le cas d'un emprunt à deux, il est judicieux de faire établir des devis personnalisés pour déterminer le pourcentage du capital couvert adapté à chaque souscripteur », préconise Pierre de Buhren.

CHOIX DU CRÉDIT ADAPTÉ

Le choix du type de prêt est aussi à prendre en considération. Le crédit in fine, qui consiste à payer les intérêts au fil de l'eau et à ne rembourser l'intégralité du capital en une seule fois qu'au terme du crédit, est plutôt réservé aux personnes présentant une solide situation financière et qui réalisent un investissement locatif. « Elles profitent d'une optimisation fiscale intéressante grâce à la possibilité de soustraire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers déclarés, les loyers suffisant à couvrir le montant des mensualités », explique Pierre de Buhren.

« Si le crédit porte sur l'achat d'un bien ancien nécessitant d'importants travaux de rénovation, un prêt à remboursement différé sera plus adapté », souffle, pour sa part, Sophie Ho Thong. ■

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2023 imposables en 2024)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 19.038 €	revenu net imposable 17.134 €	cas général 10.000 €	investissement Outre-mer 18.000 €

• **Emploi**

Smic : 11,88 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} novembre 2024)</small>	Inflation : + 1,3% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (décembre 2024)</small>
RSA : 635,71 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,4% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 3^{ème} trimestre 2024</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} février 2025)	
Taux de rémunération : 2,4%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 1,75% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} janvier 2025</small>	Plafond : 150.000 € <small>depuis le 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 2,6% (ACPR) Rendement fonds euros (moyenne 2023)	

• **Retraite**

Âge légal : de 62 ans (pour les natis jusqu'au 31/08/1961) à 64 ans (pour les natis à partir du 01/01/1968)	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,4386 € (au 01/11/2024)	IRCANTEC : 0,55553 € (au 01/01/2025)

• **Immobilier**

Loyer : 144,64 points (+ 1,81%) <small>Indice de référence (IRL) 4^{ème} trimestre 2024</small>	Loyer au m² : 14 € <small>France entière (SeLoger février 2025)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.060 € <small>(janvier 2025 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.355 € (janvier 2025 - baromètre Meilleurs Agents)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,40% (29 janvier 2025 - Empruntis)	

• **Taux d'intérêt légal** (1^{er} semestre 2025)

Taux légal des créances des particuliers : 7,21%	Taux légal des créances des professionnels : 3,71%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (1^{er} trimestre 2025)

Prêts à taux fixe : 4,61% (moins de 10 ans) 5,80% (10 à 20 ans) 5,67% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 5,87%
Prêts-relais : 6,64%	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (1^{er} trimestre 2025)

Montant inférieur à 3.000 € : 22,93%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 15,16%
Montant supérieur à 6.000 € : 8,51%

*Une famille se crée, se développe et transmet ses valeurs...
Il en va de même pour votre patrimoine.*



www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail : conseil@pe-a.fr