

ÉPARGNE

LIVRET A : QUE FAIRE APRÈS LA BAISSSE DU TAUX ?

éclairage

**COMMENT OBTENIR UN BON
TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER**

décryptage fiscal

**DÉCLARATION : TOUTES LES
CORRECTIONS NE SE VALENT PAS**

zoom juridique

**SUCCESSION : UNE EXONÉRATION
DANS LA FRATRIE TRÈS ENCADRÉE**

Sommaire

04



à la une

ÉPARGNE

LIVRET A : QUE FAIRE APRÈS LA BAISSÉ DU TAUX ?

Avec une rémunération tombée à 1,70% le 1^{er} août, le Livret A n'est plus le refuge qu'il était. Ces nouvelles conditions imposent de revoir sa stratégie patrimoniale. Livrets bancaires, comptes à terme, assurance vie, fonds à échéance : quelles solutions privilégier pour dynamiser vos placements ?

07

décryptage fiscal

DÉCLARATION : TOUTES LES CORRECTIONS NE SE VALENT PAS

08

zoom juridique

SUCCESSION : UNE EXONÉRATION DANS LA FRATRIE TRÈS ENCADRÉE

09

éclairage

IMMOBILIER

COMMENT OBTENIR UN BON TAUX DE CRÉDIT

Les taux des prêts immobiliers ont retrouvé des niveaux plus attractifs et les banques sont plus enclines à prêter. Il est toutefois nécessaire de présenter un dossier solide pour obtenir de bonnes conditions de financement.



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.

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

L'actualité patrimoniale



Placement

LA PROPORTION DES INVESTISSEUSES « ACTIVES » DIMINUE

Selon une étude publiée le 8 juillet par l'Autorité des marchés financiers (AMF), 1,7 million de Français ont acheté ou vendu au moins un titre financier (action, obligation, ETF, part de fonds...) en 2024, contre 1,4 million en 2022. Soit un bond de plus de 20% en deux ans. La progression n'est, toutefois, pas la même selon le genre. Chez les hommes, le nombre d'investisseurs dits « actifs » a augmenté de plus de 28% entre 2022 et 2024. Pour les femmes, la hausse est inférieure à 0,5%. Du coup, ces dernières ne représentent plus que 25% des investisseurs actifs en 2024, contre 30% deux ans plus tôt. Cette baisse de cinq points en 24 mois s'inscrit alors que la proportion des femmes dans la population reste stable (51,5%). Pour Marie-Anne Barbat-Layani, présidente de l'AMF, ce repli illustre « une inégalité économique persistante » et souligne l'urgence pour les femmes de « mieux s'emparer de leurs finances » afin de garantir leur autonomie. En revanche, bonne nouvelle : les investisseuses rajeunissent. Leur âge moyen est passé de 59,3 ans fin 2023 à 54,6 ans fin 2024. Une tendance qui se retrouve chez les hommes, dont l'âge moyen recule de 48,6 à 43,8 ans sur la même période.

Électricité

DES FRAIS EN PLUS FAUTE DE LINKY

Depuis le 1^{er} août, les ménages qui n'ont pas fait installer de compteur électrique communicant Linky dans leur logement supportent des frais supplémentaires sur leur facture d'électricité. Un montant fixe de 6,48 euros hors taxe (HT), correspondant à la « gestion spécifique » du compteur d'ancienne génération, est désormais prélevé tous les deux mois. Si le foyer n'a pas envoyé son relevé de consommation au gestionnaire du réseau de distribution d'électricité Enedis depuis plus d'un an, des frais additionnels de 4,14 euros HT sont appliqués, également tous les deux mois.

Fibre optique

UNE AIDE EN CAS DE RACCORDEMENT DIFFICILE

Les particuliers et les très petites entreprises (TPE), employant moins de 10 salariés et réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 2 millions d'euros, vont pouvoir bénéficier d'une aide financière s'ils sont contraints d'engager des travaux de raccordement à la fibre optique dans leur partie privative. Cette mesure est destinée à accompagner les ménages et les TPE dans la transition numérique liée à la fermeture du réseau cuivre d'ici 2030. Les travaux doivent être réalisés entre le 1^{er} septembre 2025 et le 31 mai 2027. Un arrêté précisera les montants de l'aide.

Leasing social

OUVERTURE DES COMMANDES LE 30 SEPTEMBRE

Face au succès de la première édition du dispositif de location sociale de voitures électriques dit « leasing social », le gouvernement lance une seconde vague. Les commandes auprès des loueurs et des concessionnaires vont démarrer le 30 septembre prochain. Pour bénéficier du loyer inférieur à 200 euros par mois (moins de 150 euros par mois en 2024) hors assurance et option, il faut remplir deux conditions : disposer d'un revenu fiscal de référence (RFR) par part inférieur ou égal à 15.400 euros et dépendre de son véhicule personnel pour se rendre sur son lieu de travail ou exercer son activité professionnelle. La location doit durer au minimum trois ans. L'aide ne peut excéder, au total, 7.000 euros, et ne peut être cumulée avec d'autres aides, telle que le bonus écologique.

Le chiffre

32%

C'est la part de l'assurance vie dans le patrimoine financier des Français, selon un rapport de la Banque de France rendu public le 17 juillet. Les actions et assimilés arrivent en deuxième position (27% du patrimoine), suivis des livrets réglementés (Livret A, LDDS, LEP) qui représentent 15% de l'épargne de nos compatriotes.



à la une
Épargne

LIVRET A : QUE FAIRE APRÈS LA BAISSSE DU TAUX ?

Avec une rémunération tombée à 1,70% le 1^{er} août, le Livret A n'est plus le refuge qu'il était. Ces nouvelles conditions imposent de revoir sa stratégie patrimoniale. Livrets bancaires, comptes à terme, assurance vie, fonds à échéance : quelles solutions privilégier pour dynamiser vos placements ?

Depuis le 1^{er} août, le taux du Livret A a été abaissé à 1,70%. La chute est brutale puisque ce placement réglementé - garanti, sans frais et défiscalisé - rapportait encore 3% en janvier. « Il faut remonter au 1^{er} mai 2009 pour avoir une baisse supérieure », souligne le Cercle de l'Épargne. Cette nouvelle révision, après celle du 1^{er} février dernier à 2,40%, s'explique par le recul de l'inflation et des taux d'intérêt de court terme, deux indicateurs qui entrent en ligne de compte dans la formule de calcul permettant d'établir la rémunération de ce produit d'épargne.

Dans ce contexte, les Français ont largement adapté leur comportement en réduisant drastiquement leurs versements sur ce support : sur les cinq premiers mois de l'année, la collecte nette s'est élevée à 2,75 milliards d'euros, contre 8,91 milliards d'euros sur la même période l'an passé. Pourtant, dans le même temps, le taux d'épargne est resté élevé,

généralisant d'importantes liquidités à placer. Quelles solutions peuvent-elles être privilégiées pour faire fructifier cet argent maintenant que le livret préféré des Français est rentré dans le rang ?

FAIRE LA CHASSE AUX PROMOS DES LIVRETS BANCAIRES

Inutile de scruter du côté des autres produits d'épargne réglementée, à l'exception notable du Livret d'épargne populaire (LEP), dont l'ouverture est toutefois soumise à des critères de revenus (*voir encadré*). Le Livret de développement durable et solidaire (LDDS), quant à lui, subit exactement le même sort que le Livret A. Ce n'est guère mieux du côté de l'épargne logement, dont les avantages ont été rabotés au fil des ans. A 1,75% brut et 1,22% net de prélèvements sociaux, le taux du Plan d'épargne logement (PEL) reste maigrichon au regard des contraintes qu'il supporte : obligation de versement, fonds bloqués pendant quatre ans, etc.

Pour essayer d'obtenir mieux, l'épargnant malin pourra partir à la chasse aux livrets bancaires, notamment chez les acteurs de l'épargne en ligne ou les filiales financières de constructeurs automobiles. Certains d'entre eux, désireux d'attirer de nouveaux clients, lancent régulièrement des offres commerciales avec des taux boostés pendant quelques mois. Mais là encore, rares sont les produits qui réussissent à battre le Livret A, car ils subissent un frein notable : leurs gains sont soumis à l'impôt et aux prélèvements sociaux (soit une ponction de 30% au total).

D'autant qu'il faut se montrer méfiant : souvent le taux promotionnel ne dure que deux à trois mois et le taux de base s'avère bien moins convaincant. Ces rémunérations ne sont, en outre, pas garanties dans le temps et peuvent baisser en cours de vie du produit. Les meilleurs d'entre eux permettent actuellement d'obtenir un rendement brut sur douze mois compris entre 2% et 2,5%, soit un revenu net de 1,40% à 1,75%.

LE CAT AVANTAGEUX SI ON N'A PAS BESOIN DE LIQUIDITÉS

Pour chercher un gain supérieur, une autre option consiste à se tourner vers des comptes à terme (CAT). A la différence des livrets, ces supports prévoient une immobilisation des capitaux pendant une durée déterminée à l'avance, allant de quelques mois à plusieurs années. Sans surprise, il faudra accepter de bloquer ses fonds le plus longtemps possible pour obtenir les conditions les plus avantageuses, jusqu'à 2,60% sur cinq ans. En cas de retrait avant la date d'échéance, une pénalité s'applique dans la plupart des cas et le taux est alors significativement réduit.

Il faut donc être certain de n'avoir pas besoin à court ou moyen terme de cette épargne. Un bon point pour ces supports : la rémunération définie

à la souscription est figée pendant toute la durée du placement, ce qui peut être avantageux dans un contexte de baisse des taux d'intérêt. Si quelques acteurs en ligne proposent ce type de placement, il est aussi possible de dénicher des offres compétitives au sein des banques privées.

LIMITER SON ÉPARGNE DE PRÉCAUTION

Quoi qu'il en soit, il sera difficile de trouver un placement doté des mêmes qualités que le Livret A (capital garanti, intérêts définitivement acquis, pas de frais, pas de fiscalité) et assorti d'une rémunération significativement supérieure. Pour obtenir un surcroît de rentabilité, il faudra accepter d'abandonner la garantie en capital et prendre une dose de risque bien calibrée. Cela peut être l'occasion de se pencher sur son organisation patrimoniale afin de rendre au Livret A son rôle originel d'épargne de précaution.

S'il est usuellement conseillé de garder 6 à 12 mois de revenus de côté pour faire face à des dépenses imprévues, mieux vaut chercher des placements plus rentables au-delà. « La baisse du Livret A rappelle l'importance de diversifier son épargne, y compris pour les profils les plus prudents », estime Olivier Herbout, cofondateur de la plateforme de gestion privée Ramify.

L'ASSURANCE VIE POUR ALLIER SÉCURITÉ ET PERFORMANCE

Les options sont multiples. Le plus simple consiste à se tourner vers l'assurance vie, qui donne accès à une large variété de supports d'investissement dans un cadre fiscal favorable. Avantage : on y trouve des placements très dynamiques comme des produits très prudents, dont le fonds en euros. L'an dernier, ce support sécurisé (le capital est

Le LEP, une opportunité à ne pas louper

Dans la galaxie des produits d'épargne réglementée, demandez le Livret d'épargne populaire (LEP). Réservé aux ménages modestes, son accès est limité aux personnes dont le revenu fiscal de référence (RFR) de l'année N-1 ou N-2 ne dépasse pas certains plafonds (22.823 euros pour une personne seule, par exemple). En contrepartie, il bénéficie d'un bonus de rémunération d'au moins 0,50% par rapport au Livret A. Ces dernières années, il a profité d'un coup de pouce de la part du ministère de l'Économie, avec un rendement supérieur à celui prévu par sa formule de calcul. Ce geste est pérennisé : au lieu de tomber à 2,2% le 1^{er} août, le LEP rapporte 2,7%. Son plafond, revu à la hausse en octobre 2023, est de 10.000 euros. Autant d'arguments qui devraient convaincre les 7,5 millions de citoyens éligibles et non encore équipés de franchir le cap.

garanti par l'assureur) a rapporté 2,63% en moyenne l'an dernier, un taux qui est soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Mais parmi l'offre pléthorique d'assurance vie, certains contrats ont pu faire bien mieux. Ce fut notamment le cas des nouveaux fonds en euros, lancés au cours des deux dernières années et qui ont affiché des rendements supérieurs à 3%.

DES BONUS ET DES PRODUITS STRUCTURÉS

En outre, bien conscients de la moindre attractivité de l'épargne réglementée, les assureurs sont dans les starting blocks : ils préparent actuellement des offres afin d'inciter les épargnants à alimenter leurs contrats sur les derniers mois de l'année. Cela peut, par exemple, prendre la forme de bonus de rémunération pour les nouveaux versements réalisés sur un fonds en euros. Selon les établissements, il peut être possible d'obtenir jusqu'à 2 ou 2,5 points de rémunération supplémentaire par rapport au taux qui sera servi au titre de 2025, soit 4% à 5% de rendement au total.

De nombreuses compagnies proposent aussi des produits structurés à capital garanti (à l'échéance d'une durée pouvant atteindre jusqu'à 12 ans) en

complément du fonds en euros. On trouve même sur le marché des produits à capital et coupons garantis pour les épargnants les plus frileux.

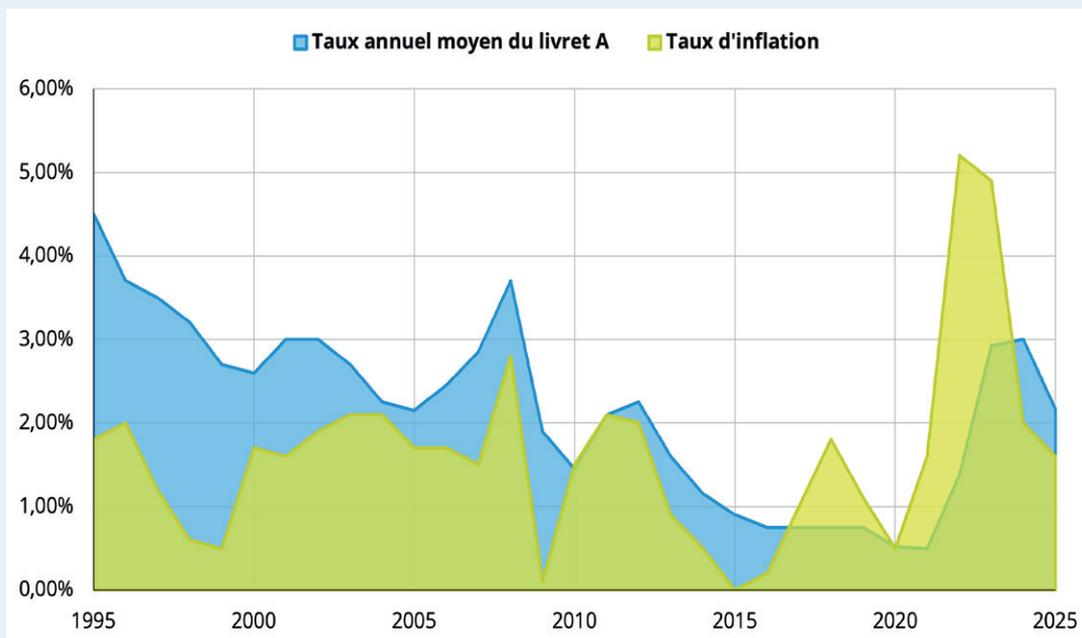
DES OBLIGATIONS REDEVENUES ATTRACTIVES

Mais l'assurance vie permet aussi d'accéder à d'autres unités de compte qui, sur le long terme, afficheront une rentabilité supérieure, comme les actions, mais aussi l'immobilier ou encore les obligations. Depuis la remontée des taux d'intérêt, ces dernières sont redevenues attractives. En ciblant des titres émis par des entreprises solides sur des échéances courtes, via des fonds à échéance par exemple, il est encore possible de tabler sur un rendement de 4% à 5%.

Mais le maître mot consiste à diversifier ses investissements, c'est-à-dire répartir ses capitaux sur plusieurs catégories d'actifs, et, au sein de chacune d'entre elles, sur plusieurs unités de compte. Pour vous éviter cette tâche fastidieuse, vous pouvez vous tourner vers un professionnel, lequel se chargera, en fonction de votre profil de risque, d'allouer votre épargne à différents supports. Une bonne façon de prendre une dose de risque de façon maîtrisée. ■

Le Livret A, un bon rempart contre l'inflation ?

Sur les trente dernières années, le livret chouchou des Français a plutôt rempli son office en protégeant le pouvoir d'achat des épargnants, à l'exception notable de la période post-Covid.



Déclaration : toutes les corrections ne se valent pas

Si vous avez rempli votre déclaration sur Internet, vous pouvez la corriger via un service en ligne qui vient d'ouvrir. Dates à connaître, corrections validées d'office ou susceptibles d'être rejetées, les informations à connaître pour rectifier le tir sereinement.

Chaque contribuable ayant rempli une déclaration de revenus en ligne au printemps, dans les délais impartis, peut ensuite réparer ses erreurs quelques mois plus tard, toujours via son espace particulier sur le site www.impots.gouv.fr. Pour accéder à ce service, appelé télécorrection, il n'y a pas de calendrier par zones géographiques selon le numéro du département de résidence, contrairement à la déclaration initiale : tous les contribuables éligibles peuvent rectifier leur déclaration en ligne du 30 juillet au 3 décembre inclus.

CORRECTION DES REVENUS ET CHARGES N-1

En plus des personnes ayant saisi leur déclaration d'avril à juin sur le site web du fisc, les foyers bénéficiant de la déclaration automatique (présumée remplie, NDLR) peuvent utiliser le service de correction en ligne. En revanche, si la déclaration originelle a été effectuée avec une feuille d'impôt imprimée, le service de télédéclaration rectificative n'est pas accessible. Dans ce cas, la modification à apporter doit être formulée soit par courrier postal adressé à son centre des finances publiques, soit au guichet de celui-ci, soit via la

messagerie sécurisée accessible depuis l'espace particulier, en prenant soin de joindre les justificatifs nécessaires. Le dispositif de télécorrection « ne permet de corriger que les revenus et charges déclarés lors de la campagne déclarative réalisée la même année », rappelle Nicolas Meurant, associé chez Deloitte Société d'Avocats, soit les revenus et charges de 2024 renseignés au printemps 2025.

Si la rectification apportée via le

l'émission d'un nouvel avis d'imposition n'est pas automatique. L'administration peut demander des précisions pour examiner le bien-fondé de sa requête, voire la rejeter « et ainsi refuser de réduire le montant de l'impôt résultant de la déclaration initiale, sans avoir à mettre en œuvre la procédure de rectification contradictoire », rappelle le Conseil d'État. Ce traitement résulte d'une décision prise le 9 mai 2025 par la juridiction administrative suprême, saisi par un contribuable qui a voulu ramener, via la télécorrection, un montant d'intérêts perçus en 2016 de 692.069 euros à 5.012 euros, se disant victime d'une pyramide de Ponzi (où les apports de certains investisseurs servent à en rémunérer d'autres).

« En cas de grande variation de revenus telle que celle-ci, mieux vaut prendre les devants sans attendre la télécorrection et formuler une demande de réclamation contentieuse, en conclut Nicolas Meurant. Cette procédure implique notamment un échange avec l'administration, qui est tenue de vous répondre dans un délai de six mois ». ■



« En cas de grande variation de revenus, mieux vaut prendre les devants sans attendre la télécorrection »

Nicolas Meurant, associé chez Deloitte Société d'Avocats

service de télécorrection conduit à une augmentation de l'impôt, par exemple en cas d'oubli d'un revenu ou de diminution d'un crédit d'impôt, le contribuable recevra un nouvel avis d'impôt, une fois que l'administration fiscale aura procédé au traitement de la déclaration rectificative, généralement sous trois semaines.

REFUS POSSIBLE

Inversement, si le contribuable corrige à la baisse le montant des revenus déclarés initialement,

Réclamation : les délais à respecter

Jusqu'à quand peut-on corriger les erreurs ou oublis de sa déclaration de revenu ? « En matière d'impôt sur le revenu, l'administration dispose de trois ans pour vous contrôler, affirme Nicolas Meurant. Le pendant de ce droit de reprise réside dans la possibilité de rectifier les éléments mentionnés dans votre déclaration de revenus dans les mêmes délais ». En pratique, la réclamation contentieuse formulée en 2025 par un contribuable peut porter sur ses revenus des années 2022, 2023 et 2024. Parallèlement, le fisc est en droit de demander un supplément d'impôt au titre de l'année 2022 jusqu'au 31 décembre de cette année.

Succession

Une exonération dans la fratrie très encadrée

Dans un récent arrêt, la Cour de cassation a rappelé qu'un frère et une sœur vivant ensemble sont exonérés de droits de succession au décès de l'un des deux uniquement si deux autres conditions sont remplies.

Un frère pacsé ne peut être exonéré de droits de succession s'il hérite de sa sœur colocataire. Voilà en résumé ce qui ressort d'un arrêt de la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation rendu le 28 mai 2025.

La Haute juridiction avait à se prononcer sur une femme décédée en 2014 qui avait désigné par testament son unique frère comme son légataire universel. En raison de sa cohabitation avec sa défunte sœur, ce dernier avait estimé qu'il n'avait pas à s'acquitter des droits de succession, en s'appuyant sur l'article 796-0 ter du Code général des impôts (CGI).

UN PACS OUBLIÉ

Cet article prévoit une exonération des droits de succession dans une fratrie, dès lors que l'héritier a résidé avec son frère ou sa sœur décédé(e) de manière continue durant au moins les cinq années précédant sa disparition, qu'il est âgé d'au moins 50 ans au moment du décès ou « atteint d'une infirmité le mettant dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence », et, enfin, qu'il soit « célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps ». Il faut que ces trois conditions soient réunies pour pouvoir bénéficier

de l'exonération.

Or, l'administration fiscale se rend compte que le frère a conclu un pacte civil de solidarité (Pacs) en 2002, c'est-à-dire 12 ans avant le décès de sa sœur. Le fisc estime qu'il n'est donc pas célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps. En conséquence, il lui réclame le paiement des droits de succession.



LE CÉLIBAT PAS DÉFINI EN DROIT FISCAL

Normalement, en cas de décès au sein d'une fratrie, les frères et sœurs bénéficient, chacun, d'un abattement de 15.932 euros. Au-delà de cette franchise d'impôt, ils sont taxés à 35% jusqu'à 24.430 euros et à 45% pour la fraction supérieure. Le frère légataire universel conteste l'analyse de l'administration fiscale.

Sa contestation ayant été rejetée, il fait appel. Dans un arrêt

du 15 février 2021, la cour d'appel de Toulouse commence par souligner qu'aucune disposition légale ne définit le célibat en droit fiscal. Pour les juges du fond, « une personne célibataire au sens de l'article 796-0 ter du CGI doit uniquement s'entendre de celle qui n'est pas mariée ». Ils en déduisent que son Pacs ne peut priver le plaignant de l'exonération des droits de succession.

LE PACS ÉQUIVAUT AU MARIAGE

Le directeur régional des finances publiques se pourvoit en cassation. La plus haute instance dans l'ordre judiciaire français n'est pas du tout du même avis que la cour d'appel. La Cour de cassation évoque l'article 515-4 du Code civil selon lequel « les partenaires liés par un pacte civil de solidarité s'engagent à une vie commune ». Selon les hauts magistrats, il s'agit ici de la définition même du mariage.

À leurs yeux, le Pacs équivaut donc à l'union sacrée. Ce qui signifie que le frère ne répond pas à la troisième condition de l'article 796-0 ter du CGI. C'est pour quoi la Cour décide de casser et d'annuler l'arrêt d'appel et de renvoyer l'affaire devant la cour d'appel de Bordeaux. ■



éclairage

Immobilier

COMMENT OBTENIR UN BON TAUX DE CRÉDIT

Les taux des prêts immobiliers ont retrouvé des niveaux plus attractifs et les banques sont plus enclines à prêter. Il est toutefois nécessaire de présenter un dossier solide pour obtenir de bonnes conditions de financement.

Depuis le début de l'année, les taux d'emprunt immobilier ont entamé un chemin baissier. Alors qu'ils culminaient en moyenne à 4,20% fin 2023, leur niveau est retombé d'environ un point de pourcentage sous le double effet de la détente de l'inflation et d'une politique monétaire plus accommodante. Selon le courtier Cafpi, en juin dernier, ils s'élevaient en moyenne à 3,09% sur quinze ans, 3,16% sur vingt ans et 3,28% sur vingt-cinq ans.

Ils semblent désormais stabilisés, car les taux d'intérêt de long terme - ceux utilisés par les établissements bancaires pour établir leurs grilles - tendent à légèrement remonter. « Les annonces tarifaires de Donald Trump et les conflits internationaux ont amené un peu de nervosité sur les marchés obligataires, mais cela n'a pas affecté le crédit à ce stade », constate Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage.

Si vous avez un projet immobilier, la fenêtre de tir est plutôt bonne, d'autant que les banques sont à nouveau dans une dynamique de conquête de clients. Elles sont donc plus enclines à prêter, et ce, à tous les types de profils. « La baisse des taux de crédit redonne de l'oxygène au marché, dans un contexte où les prix de l'immobilier n'ont pas encore remonté, relate Caroline Arnould, directrice générale de Cafpi. De ce fait, la reprise de la demande est assez forte avec une augmentation de 35% du nombre de dossiers montés dans notre réseau. Malgré cela, les banques restent encore prudentes dans l'analyse des dossiers. »

FAITES LE TOUR DES BANQUES

Pour obtenir les meilleures conditions, il faudra plus que jamais faire jouer la concurrence et présenter son dossier auprès de plusieurs établissements.



Cela permettra d'augmenter ses chances de succès, mais aussi d'améliorer son offre, tant sur le taux de crédit que sur l'assurance emprunteur et les frais annexes (frais de dossier, de remboursement anticipé,...).

Il est aussi primordial d'anticiper son projet afin de préparer un dossier en béton, les meilleurs profils pouvant obtenir un taux inférieur à 3%. Vous devrez présenter trois mois de relevés de compte : soignez-les ! « Ces derniers doivent être parfaits : il faut éviter les découverts, les incidents de paiement et autres saisies administratives », liste Ludovic Huzieux. Évitez aussi les dépenses inconsidérées et essayez d'afficher une capacité d'épargne. C'est rassurant pour la banque qui prend le risque de vous prêter, car cela lui renvoie un comportement responsable dans la gestion de votre budget.

GARE À CERTAINES DÉPENSES

« Attention, certains types de dépenses ne sont pas appréciées, comme les jeux en ligne, pointe Pierre Chapon, cofondateur du courtier en crédit immobilier Pretto. Certains banquiers conservateurs mettront dans la même catégorie les investissements en cryptos, donc mieux vaut éviter de telles transactions dans les mois qui précèdent une demande de prêt. »

Malgré un dossier solide, financer un bien mal noté

sur le plan énergétique devient une véritable sinécure. Dans ce cas, il est impératif de préparer une demande de financement globale, intégrant des travaux pour remettre le bien au goût du jour. Votre dossier devra alors comporter un projet réaliste, étayé par des devis de la part de professionnels.

A *contrario*, si le bien financé affiche un bon DPE, il sera possible de profiter d'un taux de crédit minoré. Pensez aussi aux différents prêts aidés tels que le prêt à taux zéro (PTZ), récemment élargi aux biens neufs, et le prêt Action Logement distribué par certaines entreprises. Mis bout à bout, ils viendront réduire le coût total du crédit.

UN APPORT TOUJOURS INDISPENSABLE

Par ailleurs, un apport est requis, couvrant au minimum 10% à 15% de l'opération. Cela permet de payer les différents frais (agence, notaires, garantie...). En l'absence d'une telle somme, il peut être utile d'envisager une donation de la part des proches, car une absence totale d'épargne sera rédhibitoire pour la majorité des prêteurs.

C'est d'autant plus valable pour les acquéreurs avec un objectif d'investissement locatif, déjà endettés par ailleurs. En effet, les banques doivent respecter les critères du Haut Conseil de la stabilité financière (HCSF), prévoyant que les mensualités de prêt ne dépassent pas 35% des revenus de l'emprunteur. ■



Une fenêtre de tir pour renégocier

Si vous avez souscrit un crédit immobilier il y a un an lorsque les taux d'intérêt étaient à leur pic, il peut être pertinent de renégocier votre prêt. Le jeu en vaut la chandelle à partir d'un point de baisse environ, afin de compenser les indemnités de remboursement anticipé. Les courtiers l'affirment : le moment est opportun, car les taux pourraient légèrement remonter en fin d'année, notamment en cas d'instabilité politique en France. Donc mieux vaut cristalliser dès à présent les niveaux actuels, quitte à renégocier plus tard si une nouvelle amélioration des conditions de financement voyait le jour.

• Impôts

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2024 imposables en 2025)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 19.375 €	revenu net imposable 17.437 €	cas général 10.000 €	investissement Outre-mer 18.000 €

• Emploi

Smic : 11,88 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} novembre 2024)</small>	Inflation : + 0,9% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (juin 2025)</small>
RSA : 646,52 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,2% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 1^{er} trimestre 2025</small>

• Épargne

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1^{er} août 2025)</small>	
Taux de rémunération : 1,7%	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 : 2,63% <small>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2024)</small>	

• Retraite

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

• Immobilier

Loyer : 146,68 points (+ 1,04%) <small>Indice de référence (IRL) 2^{ème} trimestre 2025</small>	Loyer au m² : 14 € <small>France entière (SeLoger juillet 2025)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.020 € <small>(avril 2025 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.502 € <small>(1^{er} juillet 2025 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,35% <small>(29 juillet 2025 - Empruntis)</small>	

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

Taux légal des créances des particuliers : 6,65%	Taux légal des créances des professionnels : 2,76%
---	---

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers (3^{ème} trimestre 2025)

Prêts à taux fixe : 4,32% (moins de 10 ans) 5,03% (10 à 20 ans) 5,08% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 5,37%
Prêts-relais : 6,31%	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation (3^{ème} trimestre 2025)

Montant inférieur à 3.000 € : 23,39%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 15,79%
Montant supérieur à 6.000 € : 8,69%

*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