leMag pea
n°182 - NOV 2026

DONATIONS

ANTICIPER OU ATTENDRE 2027 ?



éclairage
ASSURANCE EMPRUNTEUR : DE NOUVELLES AVANCÉES POUR LES ASSURÉS

décryptage fiscal
TAXATION DES LOGEMENTS VACANTS : CE QUI VA CHANGER EN 2027

zoom juridique
LA PROMESSE DE PRÊT DOIT ÊTRE CONFORME À CELLE DE LA PROMESSE DE VENTE

Sommaire



04 *à la une*

DONATIONS

ANTICIPER OU ATTENDRE 2027 ?

Le projet de budget 2027 prévoit d'alléger temporairement la taxation des dons d'argent aux enfants et petits-enfants. Sort incertain du texte, disposition limitée aux liquidités, préservation du train de vie, choix du cadre juridique adapté... Les clés pour arbitrer.

07 *décryptage fiscal*

TAXATION DES LOGEMENTS VACANTS : CE QUI VA CHANGER EN 2027

08 *zoom juridique*

LA PROMESSE DE PRÊT DOIT ÊTRE CONFORME À CELLE DE LA PROMESSE DE VENTE

09 *éclairage*

ASSURANCE EMPRUNTEUR

DE NOUVELLES AVANCÉES POUR LES ASSURÉS

Vous souhaitez faire jouer la concurrence pour votre assurance de prêt ? De nouvelles règles sécurisent votre indemnisation en cas de changement d'assureur, facilitent l'accès aux contrats sans questionnaire médical et clarifient les garanties invalidité et décès.



Mais aussi...

03 L'ACTUALITÉ PATRIMONIALE

11 LE POINT BOURSE

12 VOTRE PATRIMOINE



leMagpea

Éditeur : Infomédia SAS - 88 rue de Courcelles - 75008 Paris **Directeur de la publication :** Jean-Damien Châtelain - **Secrétaire de rédaction :** Loïc Farge
Rédacteurs : Olivier Brunet, Jean-Philippe Dubosc - **Design :** Aurélia Savéan - **Crédits photos :** ©iStock, ©Canva, ©Thinkstock, ©Infomédia.

L'actualité patrimoniale



Cumul emploi-retraite

UN SEUIL DE 7 000 EUROS PAR AN À PARTIR DE 2027

Le cumul emploi-retraite va devenir moins avantageux. Deux décrets, publiés le 3 novembre au *Journal officiel*, précisent les nouvelles règles en vigueur à partir de 2027. Pour les personnes partant à la retraite entre l'âge légal (de 62 à 64 ans) et 67 ans, les revenus d'activité pourront être cumulés avec les pensions de vieillesse dans la limite de 7 000 euros brut par an. Au-delà, 50% de la somme dépassant ce seuil seront déduits des pensions de retraite. Ainsi, 10 000 euros de revenus annuels entraîneront une baisse de pension de 1 500 euros. Pour les départs avant l'âge légal, les revenus d'activité seront intégralement déduits des pensions.

Avec un départ à 67 ans ou plus, le cumul ne sera pas limité. Le seuil de 7 000 euros sera revalorisé chaque année. La réforme concernera uniquement les retraites liquidées à compter du 1er janvier 2027. Les retraités, partis avant cette date, conserveront les anciennes règles plus favorables, basées sur le nombre de trimestres validés et non sur l'âge de départ.

Aide carburant de 100 euros

NOUVELLE DEMANDE JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE

Vous n'avez pas perçu la première indemnité carburant ? Depuis le 27 octobre, vous pouvez réclamer la seconde, toujours d'un montant de 100 euros, à l'aide d'un formulaire dédié dans votre espace sur impots.gouv.fr. La démarche n'est pas automatique. Le plafond de ressources est relevé : le revenu fiscal de référence 2024 du foyer ne doit pas dépasser 22 770 euros par part, contre 16 880 euros auparavant. Les autres conditions restent inchangées. L'aide est versée sous dix jours sur le compte bancaire connu du fisc. Date limite : le 31 décembre. Passé ce délai, aucune demande ne sera acceptée.

Assurance vie

RENDEMENTS ÉLEVÉS POUR LES GESTIONS PROFILÉES RISQUÉES

Selon une étude du cabinet Good Value for Money, publiée le 2 octobre, les profils de gestion les plus risqués en assurance vie ont été les plus rémunérateurs entre 2017 et 2025. Parmi les 470 offres analysées, le rendement annuel moyen atteint 6,76% pour la gestion audacieuse, contre 4,34% pour l'offensive, 3,11% pour l'équilibrée, 2,27% pour la modérée et 2,41% pour la prudente. Tous les profils ont ainsi surpassé la rémunération annuelle moyenne des fonds en euros (1,86%) et l'inflation (2,12%) sur cette même période.

Complémentaire santé

LE GEL DES TARIFS ABROGÉ

Dans une décision du 23 octobre, le Conseil constitutionnel a abrogé le gel des tarifs des complémentaires santé prévu par le Budget de la Sécurité sociale pour 2026. Les Sages de la rue Montpensier estiment que cette mesure porte une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle. Les mutuelles, assureurs et institutions de prévoyance peuvent donc augmenter leurs cotisations, y compris rétroactivement. Leurs fédérations professionnelles justifient ces hausses par la progression des dépenses de santé liées au vieillissement de la population et les transferts de charges de l'Assurance maladie. Pour 2027, les cabinets Facts & Figures et Addactis anticipent une augmentation des cotisations des « mutuelles » de 7% à 8%.

Le chiffre

252

C'est la durée moyenne, en mois, des crédits immobiliers au troisième trimestre 2026, soit 21 ans, un niveau historiquement élevé selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Près d'un prêt à l'accession sur deux (49,8%) court désormais sur 25 ans ou plus, contre 38,5% en 2019. Les jeunes emprunteurs, aux apports plus faibles, sont les plus concernés.



à la une

Donations

ANTICIPER OU ATTENDRE 2027 ?

Le projet de budget 2027 prévoit d'alléger temporairement la taxation des dons d'argent aux enfants et petits-enfants. Sort incertain du texte, disposition limitée aux liquidités, préservation du train de vie, choix du cadre juridique adapté... Les clés pour arbitrer.

La donation pourrait coûter moins cher en 2027. Mais rien n'est encore acquis à ce stade. Le 16 octobre 2026, les députés ont voté l'article 4 du projet de loi de finances (PLF) pour 2027, qui vise à alléger, à titre transitoire, la fiscalité des dons de sommes d'argent consentis aux enfants et petits-enfants ou, à défaut, aux neveux et nièces. L'exonération, limitée à 31 865 euros tous les 15 ans, passerait à 50 000 euros dans le texte du gouvernement et à 100 000 euros dans la version des députés. Ce délai de 15 ans correspond au rappel fiscal : pour calculer les droits, l'administration fiscale additionne les donations consenties par un même donateur à un même bénéficiaire au cours des 15 années précédentes, et les abattements déjà utilisés ne sont de nouveau mobilisables qu'au-delà.

Parallèlement, une tranche de 100 000 euros par donateur et par bénéficiaire serait taxée au taux unique de 6%, ramené à 5% si le bénéficiaire reverse au moins 1,1% de la somme à certaines associations venant en aide aux personnes en difficulté. Les députés ont, en outre, étendu ces mesures à toute l'année 2027, au lieu d'une date limite au 30 juin. Pour rappel, les droits de donation sont calculés sur la valeur des biens transmis, après un abattement de 100 000 euros par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans, cumulable avec les dons exonérés de sommes d'argent. Au-delà, un barème progressif s'applique à différentes tranches, de 5% à 45%. Sur le papier, l'économie proposée par le gouvernement est substantielle : pour un don de 100 000 euros à un enfant ayant épuisé son abattement, les droits atteignent environ 18 200 euros au barème, contre 6 000 euros au taux réduit. De quoi inciter certains donateurs à patienter jusqu'au 1er janvier.

UN SORT INCERTAIN

Inscrites dans le texte initial du PLF 2027, ces mesures ont des chances de survivre à la suite de la procédure d'adoption, même en cas de recours au 49.3. Dans ce cas, le gouvernement peut retenir les amendements qui lui conviennent et écarter les autres. Il n'est donc pas certain que les assouplissements adoptés par les députés soient conservés dans la version définitive du texte.

Les élections à venir nourrissent par ailleurs la crainte d'un durcissement de la fiscalité applicable. Les droits de donation étant déterminés selon les règles en vigueur au jour de la transmission, une donation réalisée ne peut pas subir une modification ultérieure des abattements ou des taux. « Ce qui est pris n'est plus à prendre, souligne Arlette Darmon, notaire à Paris et présidente du réseau notarial Monassier. Aujourd'hui, vous pouvez donner jusqu'à 31 865 euros sans droits à payer. Peut-être que demain, vous pourrez en donner 50 000. Vous pourrez compléter en 2027, si le texte est finalement voté ».

SEULEMENT DES LIQUIDITÉS

Autre limite, et non des moindres : les deux dispositifs ne visent que les dons de sommes d'argent. « Soit le donateur dispose déjà de réserves de cash, souligne Nicolo Acquari, directeur de l'ingénierie patrimoniale de Mirabaud France, groupe spécialisé dans la gestion de fortune et la gestion d'actifs, soit il doit générer des liquidités en cédant des actifs financiers ou un bien immobilier ».

L'exonération des dons familiaux de sommes d'argent est soumise à des conditions d'âge : le donateur doit être âgé de moins de 80 ans et le donataire (la personne qui reçoit le don) doit être majeur. Le taux minoré de 6% est, pour sa part, réservé aux bénéficiaires âgés de 18 à 49 ans. Un octogénaire dont les enfants ont dépassé la cinquantaine en est donc *de facto* exclu, sauf à gratifier ses petits-enfants.

Le texte présente tout de même un atout : les dons taxés à 6% échappent au rappel fiscal de 15 ans. L'abattement de 100 000 euros reste ainsi disponible pour d'autres biens. Encore faut-il clarifier ses objectifs. Pour Nicolo Acquari, les dispositions en cours d'examen ne sont pas nécessairement adaptées à toutes les situations. « Quels sont vos objectifs à court, moyen et long termes en la matière ?



Donner de son vivant permet d'anticiper la transmission de son patrimoine aux générations suivantes

Si votre horizon est éloigné, l'objectif consistant à préparer votre transmission tout en diminuant les droits de succession futurs, vous pouvez recourir au démembrement de propriété, en donnant la nue-propriété d'une société, d'actifs financiers ou d'un actif immobilier. Pour cette stratégie-là, vous ne pourrez utiliser ni l'abattement existant pour dons de sommes d'argent, ni cette couche bénéficiant d'un taux réduit à 6% ».

Le démembrement de propriété d'un bien consiste à séparer cette propriété en deux parties distinctes : la nue-propriété (le droit de disposer du bien) et l'usufruit (le droit de l'occuper ou d'en percevoir les revenus). Lorsque le donateur donne la nue-propriété d'un actif et se réserve l'usufruit, il « garde le droit aux revenus des biens, ou celui d'habiter le logement s'il s'agit de sa résidence principale ou secondaire, explique Arlette Darmon. En même temps, il enrichit le donataire ». Seule la nue-propriété est taxée, selon un barème fixé selon l'âge de l'usufruitier : l'usufruit vaut 40% de la pleine propriété entre 61 et 70 ans, 30% entre 71 et 80 ans. La base taxable aux droits de donation est donc réduite.

PRÉCAUTIONS À PRENDRE

Reste que s'en tenir à des donations demeurant

▶

sous les seuils des abattements n'est pas une fin en soi. « Un jour ou l'autre, votre patrimoine sera taxé, résume Arlette Darmon. Il vaut mieux donner de votre vivant et payer un peu de droits plutôt que d'attendre la succession ». L'imposition selon les tranches du barème se renouvelle tous les 15 ans, tout comme les abattements.

D'autres précautions s'imposent. Avant de se démunir, le donateur doit chiffrer ce qu'il peut transmettre sans fragiliser son train de vie. « Le premier garde-fou consiste à assurer votre indépendance financière, observe Nicolo Acquari. Nous avons des exemples de clients qui ont trop préparé, qui ont largement démembré leur patrimoine et limité leurs droits à l'usufruit ». Il convient de conserver une épargne de précaution, logée par exemple dans un contrat d'assurance vie, qui doit rester mobilisable en cas de perte d'autonomie.

DONATION-PARTAGE À PRIVILÉGIER

Une fois arrêtés le montant et la nature des biens à transmettre, reste à choisir le cadre juridique de l'opération, en particulier lorsque la famille compte plusieurs enfants. Au décès du donateur, le notaire doit s'assurer que chaque enfant, héritier réservataire, a bien reçu sa part minimale. Pour ce calcul, il réintègre fictivement dans la succession les donations consenties par les parents de leur vivant : c'est ce qu'on appelle le rapport successoral.

« La donation-partage permet avant tout de figer la valeur des biens, relève Nicolo Acquari, pour le rapport au jour de la succession ». Avec une donation simple, les biens donnés sont rapportés pour leur valeur au jour du partage de la succession, et non au jour de la donation. L'enfant qui a fait fructifier sa donation doit alors compenser ses frères et sœurs, même si tous avaient reçu le même montant au départ. « Pour éviter cela, mieux vaut faire une donation-partage, recommande Arlette Darmon. J'encourage tout le monde à procéder ainsi ». La donation-partage nécessite de passer devant un notaire, ce qui entraîne des frais.

La donation-partage transgénérationnelle permet, quant à elle, de sauter une génération : elle vise à gratifier directement les petits-enfants, avec l'accord de leur parent. « Dans ce cadre, vous pouvez décider de donner à chacune de vos souches descendantes, chacun de vos enfants étant libre de choisir entre conserver son lot, le partager avec ses propres enfants ou le leur laisser en totalité, détaille Arlette Darmon. À votre décès, chacune des souches est réputée avoir reçu l'ensemble du lot ». Sur le plan fiscal, les abattements selon le lien de parenté restent applicables.



La donation-partage nécessite l'intervention d'un notaire et permet d'anticiper le règlement de la succession

Last but not least, le donateur a la possibilité de prendre en charge les droits à payer. Le bénéficiaire en est normalement redevable, mais l'administration fiscale admet de longue date que le donateur les acquitte, sans que ce paiement soit taxé comme une donation supplémentaire. « Si je suis à 45% en droits de succession, précise Nicolo Acquari, et que je prends à ma charge 100 000 euros de droits de donation, ce sont 45 000 euros de droits de succession futurs économisés ». Sur le plan civil, la Cour de cassation peut toutefois y voir une donation indirecte rapportable à la succession. L'acte doit donc mentionner explicitement cette prise en charge. ■

Taxation des logements vacants

Ce qui va changer en 2027

Les deux taxes frappant les logements vides cèdent la place, au 1er janvier 2027, à une taxe unique. Zones, taux, durée de vacance, exclusions… L'essentiel à savoir sur la nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH).

Les avis de taxe sur les logements vacants (TLV) et de taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) émis fin 2026 sont les derniers. À compter du 1er janvier 2027, ces deux prélèvements vont disparaître au profit d'une taxe unique, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), créée par l'article 108 de la loi de finances pour 2026, due par les propriétaires ou les usufruitiers de logements considérés comme vacants.

Pour rappel, la TLV frappait les logements vides des zones tendues au profit de l'État, tandis que la THLV relevait du choix des communes, avec un taux calqué sur celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). La TVLH conserve cette distinction, mais son produit reviendra en totalité au bloc communal (communes et groupements de communes). Son assiette (la base de calcul) reste la valeur locative cadastrale, déterminée par l'administration fiscale, sans l'abattement de 50% pratiqué en matière de taxe foncière.

DEUX RÉGIMES SELON LA TENSION LOCATIVE

Dans les communes listées par un décret du 25 août 2026, la taxe s'applique aux logements vacants depuis au moins un an au 1er janvier. Son taux atteint 17% la première année d'imposition, puis 34% à compter de la deuxième. Surtout, les conseils municipaux peuvent relever ces taux jusqu'à 30% et 60% par une délibération votée avant le 15 avril de l'année d'imposition. Selon le taux voté par les communes, la facture pour un même logement pourra donc presque doubler, voire augmenter davantage. Paris a retenu ces plafonds le 18 juillet 2026 : selon la Ville, un 30 m² vide dans le XVIIème arrondissement de la capitale sera taxé 1 400 euros la première année, puis 2 800 euros, contre 790 euros avant la réforme.

> ***« Selon les communes, l'impôt à payer pourra presque doubler, voire davantage. »***

Ailleurs, la TVLH reste facultative et ne vise que les logements vides depuis au moins deux ans. Elle suppose une délibération adoptée avant le 1er octobre 2026 pour 2027. Les délibérations prises au titre de la THLV deviennent caduques au 1er janvier 2027. Le taux d'imposition, décorrélé de celui de la THRS, est plafonné à 50%.

UNE TRANSITION SANS EFFET D'AUBAINE

Pour les impositions de 2027, la durée de vacance antérieure au 1er janvier 2027 est prise en compte. Une lecture littérale du texte pouvait laisser croire que tous les logements vides relèveraient du taux réduit, faute d'avoir déjà supporté la TVLH. Le gouvernement a écarté cette hypothèse dans une réponse ministérielle publiée le 22 octobre 2026. Un logement vide depuis deux ans a minima au 1er janvier 2027 supporte ainsi, en zone tendue, le taux minimal de 34%. Il n'y aura donc pas de baisse à attendre pour les propriétaires déjà taxés à ce niveau en 2026.

DES EXCLUSIONS INCHANGÉES

Comme auparavant, la taxe ne s'applique pas aux logements occupés plus de 90 jours consécutifs au cours de la période de référence. Elle ne s'applique pas non plus lorsque la vacance est indépendante de la volonté du contribuable, par exemple pour un bien proposé à la location ou à la vente au prix du marché n'ayant pas trouvé preneur. Les logements inhabitables se situent également hors du champ de la TVLH.

L'occupation d'un logement s'apprécie à partir des déclarations souscrites dans le service « Gérer mes biens immobiliers » de l'espace Finances publiques sur Impots.gouv.fr. Mieux vaut vérifier dès à présent les informations qui y figurent. Il sera aussi utile de conserver les justificatifs d'occupation de 2025 et 2026 : bail, quittances d'eau ou d'électricité, déclaration de revenus fonciers, pour apporter la preuve de l'occupation. Ces pièces permettront, le cas échéant, de contester un avis erroné.■

Crédit immobilier

La promesse de prêt doit être conforme à celle de la promesse de vente

Les caractéristiques du financement inscrites dans une promesse de vente immobilière ne sont pas de simples indications. Elles définissent le cadre dans lequel l'acquéreur doit rechercher son emprunt, confirme la Cour de cassation dans un récent arrêt.

Vous pensez qu'obtenir un crédit immobilier à un taux inférieur à celui prévu dans votre promesse de vente est forcément une bonne nouvelle ? Pas si vite. Une demande de financement qui ne respecte pas les caractéristiques fixées dans le contrat peut vous exposer à de lourdes conséquences financières.

C'est ce qu'illustre un arrêt rendu le 25 juin 2026 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation. L'affaire montre qu'un acheteur peut perdre plusieurs dizaines de milliers d'euros en cas de non-respect des engagements mentionnés dans la promesse de vente.

UN TAUX PLUS AVANTAGEUX PROBLÉMATIQUE

Le 31 juillet 2019, un couple promet de vendre un immeuble à une acquéreuse. La transaction est soumise à une condition suspensive d'obtention d'un prêt, à réaliser avant le 21 octobre, puis avant le 8 décembre après prolongation du délai. L'acheteuse verse 73 750 euros chez le notaire, sur une indemnité d'immobilisation totale de 147 500 euros. Mais la vente échoue.

La promesse prévoyait un crédit d'un montant maximal de 1,475 million d'euros, remboursable sur 25 ans au plus, avec un taux nominal plafonné à 1,75%. Or, l'acquéreuse avait sollicité deux prêts à 1,30%.

Dans un arrêt du 16 février 2024, la cour d'appel de Paris a jugé ces demandes conformes au contrat : le taux demandé était inférieur au plafond et aucun taux plancher n'était prévu. Mais la Cour de cassation a censuré ce raisonnement. La plus haute instance dans l'ordre judiciaire français relève que les juges du fond avaient eux-mêmes constaté que les prêts avaient été demandés à un taux inférieur aux conditions contractuelles, sans en tirer les conséquences juridiques.



L'INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION EN JEU

Cette décision de la Cour de cassation souligne l'importance des caractéristiques du prêt mentionnées dans la promesse de vente. Montant, durée, taux d'intérêt : ces paramètres encadrent les démarches que vous devez effectuer auprès des banques.

Si votre demande ne correspond pas aux stipulations contractuelles, le vendeur peut contester le bénéfice de la condition suspensive. Il peut notamment soutenir que vous n'avez pas accompli les démarches nécessaires pour obtenir le financement convenu.

Le risque est important : vous pourriez perdre le bénéfice de la protection prévue en cas de refus de crédit et devoir verser l'indemnité d'immobilisation. Dans cette affaire, la Haute juridiction n'a toutefois pas tranché le sort des sommes en jeu.

DES REFUS BANCAIRES À NE PAS DISSIMULER

Autre point sensible : la transparence envers le vendeur. L'acquéreuse avait demandé un délai supplémentaire pour obtenir son financement alors qu'elle avait déjà essuyé plusieurs refus bancaires, sans en informer les propriétaires.

La cour d'appel n'avait retenu aucune faute, estimant que le contrat ne lui imposait pas de communiquer chaque refus dès sa réception. La Cour de cassation rappelle pourtant que les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Les juges auraient donc dû vérifier si demander une prolongation sans révéler les refus déjà obtenus constituait un manquement à cette obligation.

L'arrêt d'appel a été cassé. La Cour de cassation a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel de Versailles. La leçon est claire : avant de solliciter un crédit immobilier, il faut vérifier les conditions exactes de la promesse de vente. Et si le financement rencontre des difficultés, il est impératif de respecter les obligations contractuelles et d'agir de bonne foi envers le vendeur. ■



éclairage

Assurance emprunteur

DE NOUVELLES AVANCÉES POUR LES ASSURÉS

Vous souhaitez faire jouer la concurrence pour votre assurance de prêt ? De nouvelles règles sécurisent votre indemnisation en cas de changement d'assureur, facilitent l'accès aux contrats sans questionnaire médical et clarifient les garanties invalidité et décès.

Changer d'assurance emprunteur en plein arrêt de travail pouvait tourner au casse-tête. Vous risquiez de vous retrouver sans indemnisation, alors même que vous aviez souscrit deux contrats successifs. Depuis le 1er septembre 2026, les assureurs s'engagent à protéger les emprunteurs. Ces mesures complètent la loi Lemoine de 2022 (du nom de la députée Patricia Lemoine), qui vous permet de résilier votre assurance de prêt à tout moment et sans frais.

Ces changements découlent d'un avis rendu le 26 mai 2026 par le Comité consultatif du secteur financier (CCSF), qui réunit des représentants des banques, des assureurs, des associations de défense des consommateurs, des parlementaires et des personnalités qualifiées. Votre assurance emprunteur couvre les échéances de votre crédit immobilier si vous êtes en arrêt de travail à la suite d'un accident ou d'une maladie ou en invalidité. Elle peut aussi intervenir en cas de perte involontaire d'emploi (licenciement économique, mise à la retraite) et rembourser le capital restant dû, à hauteur de la quotité assurée, à votre décès.

ARRÊT DE TRAVAIL : VOTRE ANCIEN ASSUREUR RESTE MOBILISÉ

Jusqu'à présent, changer d'assurance emprunteur pendant un arrêt de travail pouvait créer un vide de couverture. Supposons que vous soyez en arrêt maladie au moment de résilier votre contrat et que votre délai de franchise ne soit pas encore écoulé. Votre ancien assureur pouvait considérer qu'il n'avait plus à vous indemniser après la résiliation. Quant au nouveau, il pouvait refuser de prendre

▶

en charge un événement survenu avant votre adhésion. Vous restiez alors seul face à vos mensualités de crédit.

Désormais, l'assureur que vous quittez doit maintenir sa garantie pour le sinistre déclaré et ses suites immédiates, même après la fin du contrat. Si votre arrêt de travail débouche sans interruption sur une invalidité, votre ancien assureur continue de vous indemniser. En revanche, pour un décès ou une invalidité lourde, l'assureur compétent est celui qui vous couvre à la date de l'événement. Ces engagements s'appliquent depuis le 1er septembre 2026 et doivent être généralisés au plus tard le 1er janvier 2027.

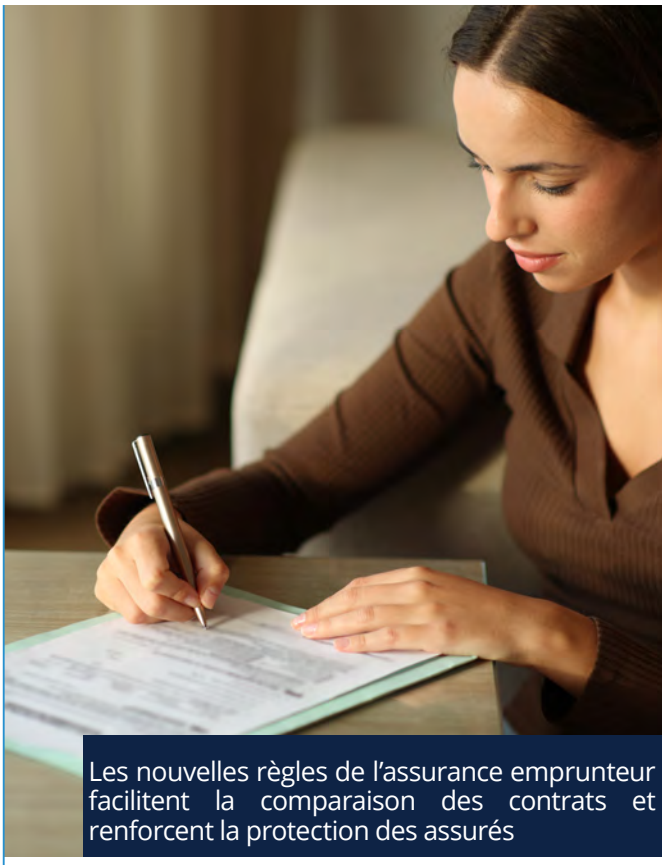
MOINS DE PRÊTS COMPTABILISÉS, ACCÈS SANS EXAMEN DE SANTÉ ÉTENDU

Vous pouvez souscrire une assurance emprunteur sans questionnaire médical si votre part assurée sur l'encours cumulé des prêts ne dépasse pas 200 000 euros et si le remboursement s'achève avant votre 60ème anniversaire. Mais jusqu'ici, le calcul de cet encours prêtait à confusion. Certains assureurs y ajoutaient vos crédits à la consommation ou vos prêts professionnels, ce qui pouvait vous faire dépasser le plafond.

La règle est désormais clarifiée : seuls vos crédits immobiliers entrent dans le calcul. Vos prêts professionnels et à la consommation n'ont donc pas à être pris en compte. Vous pouvez ainsi accéder à la dispense de questionnaire de santé. Son application a commencé le 1er septembre 2026 et devra être généralisée, cette fois-ci, au plus tard le 1er juin 2027. Attention : la limite de 200 000 euros s'apprécie sur votre part assurée et sur l'ensemble de vos encours immobiliers concernés, pas simplement sur le montant du nouveau crédit.

INVALIDITÉ : DES SEUILS ET DES CALCULS PLUS TRANSPARENTS

Autre avancée : vous devez aussi pouvoir comprendre plus facilement à partir de quel degré d'invalidité votre assurance emprunteur intervient. Pour les nouveaux contrats, les professionnels retiennent des seuils de référence communs : 66% pour l'invalidité permanente totale et 33% pour l'invalidité permanente partielle. Les assureurs peuvent toujours prévoir des conditions plus avantageuses pour vous.



Les nouvelles règles de l'assurance emprunteur facilitent la comparaison des contrats et renforcent la protection des assurés

Les conditions générales doivent également préciser le barème servant à mesurer votre incapacité fonctionnelle, reproduire le tableau utilisé pour déterminer le taux d'invalidité et présenter un exemple de calcul. De quoi mieux comparer les offres et mesurer les écarts réels de protection entre deux contrats, avant de vous engager. Autre point essentiel : votre incapacité professionnelle doit être appréciée en fonction du métier que vous exerciez lors du sinistre. L'assureur ne peut donc pas se contenter de considérer votre aptitude à occuper une profession quelconque.

DÉCÈS : UNE DÉFINITION QUI ÉVITE LES MAUVAISES SURPRISES

Enfin, le mot « décès » doit être compris sans ambiguïté dans votre contrat. Sauf si vous avez expressément souscrit une garantie limitée au décès accidentel, il désigne aussi bien un décès causé par une maladie qu'un décès consécutif à un accident, sous réserve des exclusions contractuelles. Avant de changer d'assurance emprunteur, n'hésitez pas à comparer les garanties, les franchises, les exclusions et les modalités d'indemnisation : le contrat le moins cher n'est pas toujours le plus protecteur. ■

Le contexte

LE MONDE À L'ENVERS

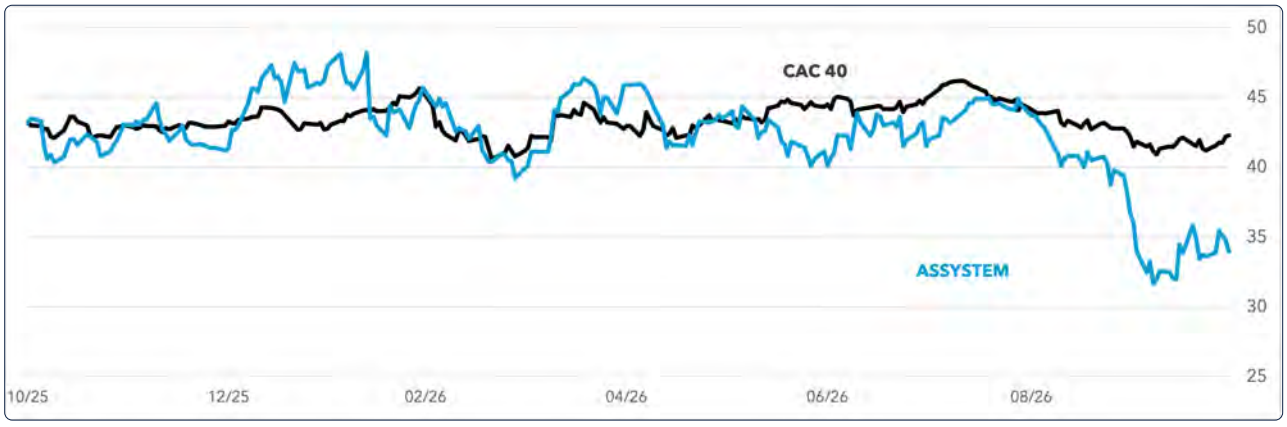
IDMidCaps

Créé en 2000, IDMidCaps propose une recherche indépendante et exhaustive sur les valeurs moyennes cotées, soutenue par un système d'information innovant et unique sur le marché. Fort de son expertise sur les small & midcaps, le cabinet agit aussi comme conseil en investissement.

Octobre a été un mois de forte volatilité, au gré d'une actualité dense et souvent contradictoire. Les rôles se sont inversés : ce sont les hyperscalers américains (les géants du cloud, NDLR) qui inquiètent désormais. Renforcés par les publications trimestrielles, les doutes sur le retour des investissements dans l'IA ont fait chuter l'action Alphabet de plus de 12% en une séance, un record. Meta, Amazon et Intel n'ont pas échappé à la purge. Sur le mois, le Nasdaq Composite, indice de référence des valeurs technologiques américaines, cède plus de 5%, et le S&P 500, plus diversifié, un peu plus de 1%. Alors que le pétrole au-dessus des 100 dollars tire toujours l'inflation, les banques centrales ont, pour le moment, marqué une pause : la Fed et la BCE ont maintenu leurs taux. Mais le marché estime à plus de 80% la probabilité d'une hausse des taux de la Fed en décembre. Une fois n'est pas coutume, la Vieille Europe a rassuré : malgré une conjoncture terne (PIB français du T3 à - 0,1%) et la pression inflationniste, les chiffres d'affaires sont en croissance. Comme les valorisations étaient bien plus abordables qu'outre-Atlantique, l'indice diversifié Stoxx Europe 600 approche les 2% de gain.

En France, la situation demeure fébrile. Le rendement de l'OAT à 10 ans, emprunt de référence de l'État français, a dépassé 5%, une première depuis 2002. L'écart avec le Bund, son équivalent allemand, a approché 160 points de base (inédit depuis 2011), sur fond d'instabilité politique et de budget 2027 examiné par une Assemblée nationale sans majorité. Le maintien de la note Aa3 par Moody's a offert un répit. Les indices CAC 40 et CAC Mid & Small ont fini le mois en quasi-stabilité, les résultats ayant largement rassuré. Selon les données d'IDMidCaps, l'activité des valeurs moyennes progresse d'environ 5% sur le trimestre (+ 2% au 1er semestre), une dynamique inédite depuis mi-2023. L'agenda politique et macroéconomique des prochaines semaines appelle toutefois à la prudence.

La valeur du mois



ASSYSTEM

Fondé il y a près de 60 ans, Assystem est l'un des trois leaders mondiaux indépendants de l'ingénierie nucléaire. À l'heure où l'IA et les data centers font de l'énergie une ressource critique, ce savoir-faire rare pourrait lui ouvrir de nouveaux relais de croissance, notamment aux États-Unis et en Inde, où le groupe est déjà implanté. Le titre a pourtant été pénalisé ces dernières semaines par les inquiétudes sur l'endettement d'Expleo, dont Assystem a cédé le contrôle à Ardian il y a 5 ans. Le groupe a même dû retarder la publication de ses résultats semestriels. Le report de plus de deux ans des échéances de dette d'Expleo, finalisé après une cession d'actifs, retire un souci à court terme. Le potentiel de développement d'Assystem est indéniable mais dans le nucléaire la patience est de mise.

Les informations contenues sur cette page sont fournies à titre indicatif uniquement et ne constituent en aucun cas un conseil en investissement.

Impôts

Seuil effectif d'imposition (personne seule sans enfant (revenus 2025 imposables en 2026))		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré	revenu net imposable	cas général	investissement Outre-mer
19 550 €	**17 596 €**	**10 000 €**	**18 000 €**

Emploi

Smic : 12,31 €
(Taux horaire brut au 1er juin 2026)

Inflation : + 3,1%
Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (septembre 2026)

RSA : 651,69 €
(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)

Emploi : 8,3%
Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2ème trimestre 2026

Épargne

Livret A et Livret Bleu (depuis le 1er août 2026)

Taux de rémunération : **1,7%** — Plafond : **22 950 €**

PEL	PEA
Taux de rémunération : **2%** (brut hors prime d'épargne) depuis le 1er janvier 2026	Plafond : **150 000 €** depuis le 1er janvier 2014

Assurance vie : 2,65% (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2025)

Retraite

Âge légal : de 62 ans (pour les natifs jusqu'au 31/08/1961) **à 64 ans** (pour les natifs à partir du 01/01/1968)

Point retraite

AGIRC - ARRCO : 1,4587 € (au 01/11/2026) — **IRCANTEC : 0,56053 €** (au 01/01/2026)

Immobilier

Loyer : 148,06 points (+ 1,57%)
Indice de référence (IRL) 3ème trimestre 2026

Loyer au m² : 14 €
France entière (SeLoger - MeilleursAgents janvier 2026)

Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3 143 €
(SeLoger - MeilleursAgents novembre 2026)

Prix moyen du mètre carré à Paris : **9 633 €** (appartements, 1er nov. 2026 - SeLoger - MeilleursAgents)

Taux d'emprunt sur 20 ans : **3,79%** (3 novembre 2026 - Empruntis)

Taux d'intérêt légal (2ème semestre 2026)

Taux légal des créances des particuliers : **6,84%**

Taux légal des créances des professionnels : **2,75%**

Seuils de l'usure Prêts immobiliers (4ème trimestre 2026)

Prêts à taux fixe :
4,09% (moins de 10 ans)
4,68% (10 à 20 ans)
5,4% (plus de 20 ans)

Prêts à taux variable : **5,52%**

Prêts-relais : **6,49%**

Seuils de l'usure Prêts à la consommation (4ème trimestre 2026)

Montant inférieur à 3 000 € : **23,6%**

Montant compris entre 3 000 et 6 000 € : **15,76%**

Montant supérieur à 6 000 € : **8,56%**

pea

Le meilleur reste Avenir.

FINANCE

PRIVATE EQUITY

IMMOBILIER

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Conseil Patrimonial à Pau | Paris | Tours | Biarritz

cabinetpea.fr
tél. 05 59 80 19 38 • conseil@pe-a.fr
1 allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau