

Bruno et Valérie ont besoin de s'organiser dès maintenant pour profiter de leur famille et voyager lorsqu'ils seront à la retraite.

d'épargne mais, de surcroît, l'essentiel (80 %) lui sera reversé sous forme de versements de rente moyens actuels de l'ordre de 200 000 euros pour espérer toucher environ 666 euros (8 000/12 mois). L'intérêt à conserver son plan d'épargne d'un montant de 5 000 euros, qui est en cas de versements volontaires. Il est bloqué pendant cinq ans, les sommes échappent à l'impôt sur les plus-values (sauf CSG et CRDS). Par ailleurs, les prélèvements sociaux de 15,5 %.

Le LEP est encore attractif

Le LEP est constitué à 98 % d'immobilier, très peu d'épargne bancaire. Or, celle-ci est soumise à des dépenses imprévues. Un LEP est accessible à tout moment. Pour l'heure, Valérie a investi 2 500 euros. Si on peut en bénéficier, l'impôt sur les plus-values est de 1,5 %. Son détenu a 7 700 euros (deux livrets sont au total de 15 400 euros). Les intérêts sont totalement exonérés. Les LEP ont été modifiés en 2014. Le plafond du revenu fiscal ne peut excéder un certain seuil (29 361 euros en 2013). Néanmoins, si l'on détient un LEP et que l'on ne remplit plus les conditions, il est encore possible de le conserver jusqu'en 2017. C'est le cas de Valérie et Bruno. Ils ont opté pour un LEP au plus tard en 2018. Ils pourront alors opter pour un LEP s'élevant à 22 950 euros en espérant que la valorisation soit alors plus intéressante. 12), ou pour un « superlivret » bancaire promotionnel attractif.

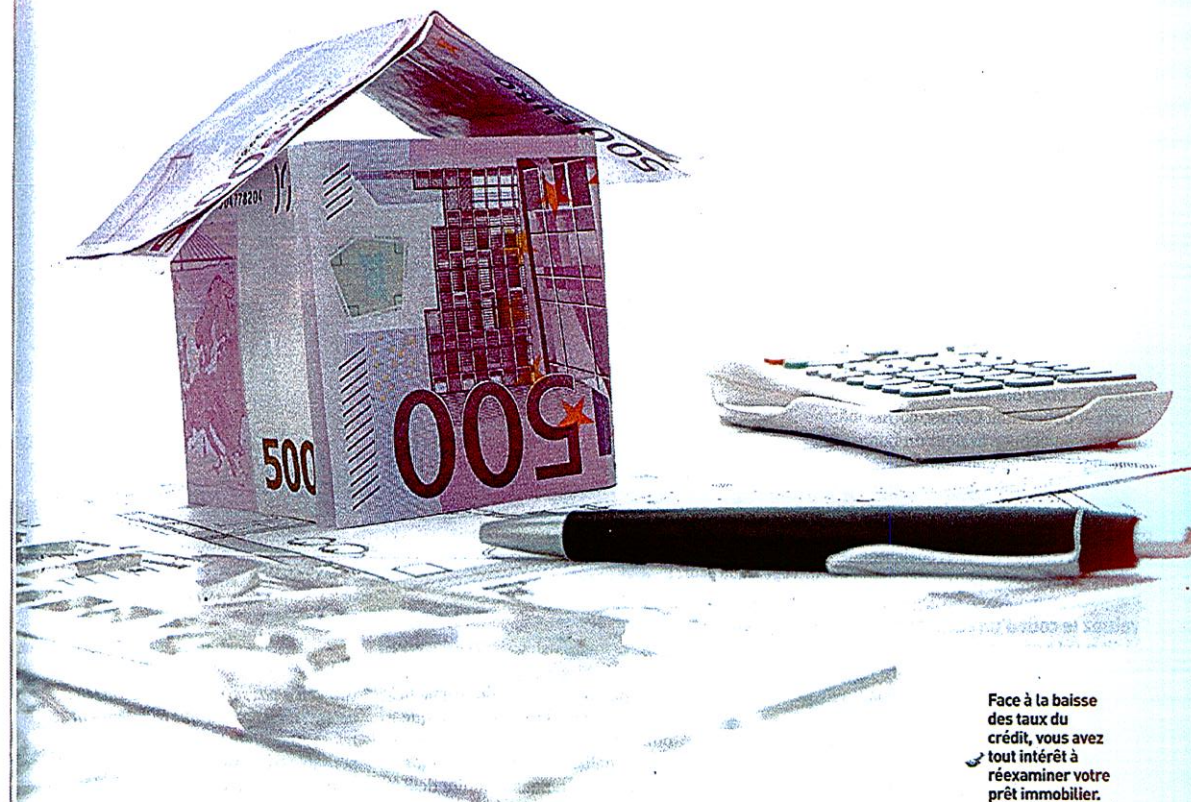
Focus

En quoi consiste le dispositif Pinel ?

Accessible depuis le 1^{er} septembre 2014, le régime Pinel remplace la loi Duflot. En achetant un logement neuf, les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt qui augmente avec la durée de mise en location : 12 % du montant de l'investissement s'ils le louent pendant six ans, 18 % pendant neuf ans et 21 % pendant douze ans (contre uniquement 18 % pendant neuf ans avec le précédent dispositif). Cette réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du bien (achat et frais de notaire), est plafonnée dans la double limite de 300 000 euros et d'un prix de 5 500 euros le mètre carré, quelle que soit la zone de construction. Autrement dit, pour un deux pièces de 40 mètres carrés, la réduction d'impôt s'applique sur une assiette maximale de 220 000 euros (40 X 5 500 euros).

Comme le régime Duflot, les investissements locatifs en loi Pinel sont soumis à des conditions de plafonds de loyer et de ressources du locataire qui varient selon la composition du foyer du locataire et le lieu où se trouve le logement. Depuis le 1^{er} octobre 2014, les plafonds autorisés ont été relevés dans près de 2 000 communes en raison de nouveaux zonages, ce qui permet d'augmenter la rentabilité des investissements. Ainsi, par exemple, la location ne peut pas excéder 16,72 euros le mètre carré dans la zone A bis (Paris et sa proche banlieue), 12,42 euros dans la zone A (Côte d'Azur, deuxième couronne parisienne, Lyon, Lille, Marseille ou Montpellier...), 10 euros dans la zone B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants) et, enfin, 8,69 euros dans la zone B2 (villes de 50 000 à 250 000 habitants).

Contrairement, en revanche, au Duflot, les investisseurs peuvent louer le logement à leurs ascendants ou à leurs descendants, sous réserve que ces derniers n'appartiennent pas au même foyer fiscal que l'investisseur. C'est l'autre atout du Pinel, dès lors que les conditions relatives aux plafonds de loyer et aux ressources du locataire sont respectées. Cette disposition ne concerne que les acquisitions effectuées à compter du 1^{er} janvier 2015. Le dispositif a été élargi à l'ensemble des territoires et communautés d'outre-mer. Les avantages fiscaux y sont plus élevés : 23 % pour un engagement de six ans, 29 % pour neuf ans et 32 % pour douze ans. En outre, le plafond de ceux-ci est de 18 000 euros, contre seulement 10 000 euros en métropole. A noter aussi qu'un logement loué nu dans une résidence de retraite ou pour les étudiants peut également bénéficier du dispositif. Enfin, en cas d'achat en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement), le logement doit être terminé dans les trente mois à compter de la signature de l'acte authentique, et non plus, comme avec le Duflot, dans les trente mois suivant la déclaration d'ouverture du chantier.



Face à la baisse des taux du crédit, vous avez tout intérêt à réexaminer votre prêt immobilier.

Et si vous renégociez votre crédit immobilier ?

Avec des taux de crédits frôlant les 2 %, vous avez sans doute intérêt à renégocier votre crédit immobilier. Mais prenez tout de même le temps de faire vos calculs.

Cela ne vous a sans doute pas échappé : Les taux des crédits immobiliers sont au plus bas. Actuellement, on emprunte à moins de 2,5 % sur vingt ans et à près de 2 % sur quinze ans. A ce niveau-là, à moins d'avoir souscrit votre crédit il y a seulement quelques mois, vous avez très certainement intérêt à le renégocier. Et ce même si vous

CRÉDIT

Enquête : Virginie Franc-Jacob

►►► aviez déjà effectué un rachat de crédit il y a quelque temps. « Il faudra tout de même vérifier que les frais du premier rachat ont été amortis », tempère Ludovic Huzieux, directeur associé chez Artémis Courtage. Première chose à faire : aller voir sa banque. Celle-ci consentira peut-être à réviser votre taux. C'est ce qu'a fait Christophe, dont l'emprunt, souscrit en 2010, affichait un taux de 3,90 % sur vingt-cinq ans. Il n'a pas eu gain de cause tout de suite. « Au départ, ma banque m'a proposé un taux de 3,40 % sur vingt ans », explique-t-il. Alors il a contacté un courtier. « Grâce à cette mise en concurrence, j'ai fini par obtenir 2,40 % sur vingt ans sans changer de banque », poursuit-il. Certes, Christophe et son épouse avaient un bon profil : âgés de 30 ans, elle, professeur des écoles et lui, cadre disposant d'un bon salaire. L'établissement ne voulait pas les voir partir... Moralité, cela ne coûte rien d'essayer. Enfin si : quelques centaines d'euros de frais de dossier.

Évaluez le coût d'un rachat de crédit par la concurrence

Votre banque ne veut rien entendre ? Pour obtenir un taux compétitif, vous n'aurez pas d'autre choix que de faire racheter votre crédit. Mais, cette fois, la facture sera plus salée. Il faudra payer les pénalités de remboursement

Changez d'assurance emprunteur

Eric a voulu résilier son assurance emprunteur, souscrite en 2010. « Mais j'ai eu un refus, au motif que ce contrat était collectif et donc impossible à dénoncer », explique-t-il. Preuve que les particuliers sont assez démunis face aux banques : il nous a fallu interroger un grand nombre de compagnies d'assurance et de courtiers avant d'avoir une réponse claire sur ce sujet. « Hormis le cas, discutabile, où les conditions générales du contrat prévoient une durée de l'assurance calée sur celle du prêt, il est toujours possible de résilier un contrat d'assurance », assène Arnaud Giraudon, président d'Accomeasure.com. Montrez-vous ferme avec votre banque en vous appuyant sur l'article L113-12 du Code des assurances, qui autorise la résiliation d'un contrat à sa date anniversaire, par l'envoi d'une lettre recommandée à l'assureur au moins deux mois avant l'échéance. La banque ne veut rien entendre ? Vous pouvez toujours arrêter de payer... Le contrat sera alors résilié. Mais il faudra alors avoir souscrit une autre assurance au préalable.



Si vous changez de banque, le coût de l'opération peut parfois annuler le bénéfice d'un taux plus avantageux.

anticipé – à moins de faire partie des rares cas pour lesquels la banque a oublié de les mentionner au contrat. Ces pénalités correspondent à six mois d'intérêt, dans la limite de 3 % du capital restant dû. A cette somme s'ajouteront les frais liés à la souscription d'une nouvelle prise de garantie ainsi que d'éventuels frais de dossier. Au final, le coût est souvent de plusieurs milliers d'euros. « Les frais ont été intégrés dans le nouveau crédit, c'était donc complètement indolore », estime Guillaume, qui a récemment obtenu un taux de 2,65 % sur seize ans, à la place de l'ancien taux de 3,45 % sur vingt ans. Certes, il n'a pas eu à sortir d'argent, mais cela retardera la rentabilisation de l'opération. « Si vous comptez revendre dans moins de deux ans, cela vaudra rarement le coup », résume Sandrine Allonier, responsable des relations banques chez Vousfinancer.com.

Parfois, c'est votre situation qui ne vous permettra pas d'obtenir de meilleures conditions d'emprunt. « Si l'emprunteur a souscrit plusieurs crédits conso entre-temps, s'il a changé de tra-

vail et n'a pas suffisamment d'ancienneté..., il est possible que le rachat soit refusé », constate Estelle Laurent, responsable communication de Credixia. Si le rachat de crédit n'est pas possible, optimisez du moins le temps passé sur ce dossier pour renégocier votre assurance emprunteur (voir encadré).

Négociez les pénalités de remboursement anticipé

Si vous faites partie des chanceux pour lesquels le rachat se révèle attractif, gardez tout de même la tête froide face à des taux si bas. Ne signez pas pour une assurance emprunteur hors de prix et, surtout, n'hésitez pas à négocier les pénalités de remboursement anticipées. Vous n'arriverez pas à les faire sauter en cas de rachat de crédit par la concurrence, mais essayez toutefois de limiter celles demandées en cas de revente du bien ou de remboursement sur vos propres deniers. Enfin, demandez à ce que le crédit soit transférable : au moment de la revente de votre logement, si vous rachetez dans la foulée, vous pourrez ainsi bénéficier du même taux canon.

Philippe Turin / Photostock

Ils ont renégocié... avec plus ou moins de succès

Elle a gagné six ans en augmentant sa mensualité de 180 euros

Nouveau crédit :
1,85 % sur 15 ans

« Nous avons acheté notre maison en décembre 2010 avec un prêt sur vingt-cinq ans au taux de 3,4 %. La mensualité, assurance comprise, était alors de 1 161 euros », raconte Sandrine. Si ce premier taux était déjà très attractif au regard de la longue durée du prêt, Sandrine a obtenu bien mieux au mois de novembre 2014, à l'occasion d'un salon de l'immobilier.

« Nous avons réussi à négocier un taux de 1,85 % sur quinze ans », se réjouit-elle. Sa mensualité atteint désormais 1 339 euros, assurance comprise, soit près de 180 euros de plus. Mais grâce à des revenus devenus plus confortables, le couple n'aura pas de mal à assumer cette hausse.

Elle conservera son bien jusqu'au bout du crédit et économisera 50 000 euros

Nouveau crédit :
2,7 % sur 18 ans

Détentrices d'un crédit à 4,05 % sur vingt-cinq ans et d'une assurance à 0,5 %, Fatou a eu bien raison de faire racheter son crédit.

En effet, côté crédit, elle a obtenu un taux de 2,70 % sur dix-huit ans. Quant à l'assurance, son coût a baissé de 25 %. Pour obtenir gain de cause, Fatou a dû s'armer de patience. « L'opération a duré quatre mois, mais c'était aussi lié à la période, l'été, qui n'était pas idéale », se souvient-elle. Le fait de prendre une assurance extérieure à la banque a aussi retardé le déblocage des fonds. Comme souvent, Fatou a dû également apporter quelques contreparties à la nouvelle banque : la domiciliation des deux salaires et la souscription d'une assurance la protégeant contre l'utilisation frauduleuse de sa carte bancaire notamment.

Mais le jeu en valait la chandelle. Si Fatou vit dans cette maison jusqu'au terme de son crédit, elle aura fait une économie de 50 000 euros. Les frais liés au rachat du crédit, 3 315 euros pour les indemnités de remboursement anticipé et 2 081 euros pour la caution crédit logement, seront largement rentabilisés. En résumé, si vous avez l'intention de garder votre bien jusqu'au terme de votre crédit, le rachat se révélera judicieux dans la plupart des cas.

Eric Audres / Onky / Photostock

Il sera à peine gagnant s'il revend au bout de cinq ans

Nouveau crédit :
2,5 % sur 20 ans

Christophe n'en est pas à sa première renégociation de crédit. Alors qu'il avait souscrit en 2008 un emprunt à taux variable sur une durée de vingt-sept ans, en 2013, il était passé à un taux fixe de 3,63 % sur vingt-deux ans. « La banque auprès de laquelle j'avais emprunté avait accepté de renégocier et je n'ai eu que 90 euros de frais de dossier à déboursier », relate-t-il. Mais, cette fois, elle n'a rien voulu entendre et Christophe a donc décidé de faire racheter son crédit par la concurrence. Taux obtenu : 2,5 % sur vingt ans. Il a surtout réussi à négocier les pénalités de remboursement anticipé en cas de revente du bien, ce qui était nécessaire, car il compte déménager dans cinq à six ans. « Pour avoir une idée de l'économie réelle, j'ai regardé ce que je gagnais en revendant au bout de cinq ans : 2 261 euros. »

Christophe risque de perdre de l'argent puisque les frais du rachat s'élevaient à 3 700 euros. Mais il a aussi réussi à obtenir une délégitation d'assurance, qui lui permettra de gagner 1 770 euros sur cinq ans. Soit, au final, une économie très faible, d'à peine un peu plus de 700 euros. En résumé, en cas de projet de revente à court terme, faites bien vos calculs.*



Avant de signer un nouveau contrat, n'hésitez pas à en discuter toutes les clauses.