



DOSSIER

... Pour les 20 - 35 ans

Pendant ses jeunes années, il faut un gros effort de volonté pour consacrer une partie de ses rentrées d'argent à l'épargne, mais les plus prévoyants seront payés de retour.



Les questions à résoudre

Le challenge, pour les plus jeunes, est de prendre conscience de la nécessité d'épargner dès son entrée dans la vie active. Mais avant d'économiser il faut d'abord apprendre à gérer son budget.

1 BIEN GÉRER SON BUDGET

Bien gérer son budget, c'est d'abord veiller à ce que les dépenses ne dépassent pas les recettes. Evident, mais pas toujours facile, même pour les Etats. Comment procéder pour maintenir son solde créditeur ? Si par le passé il était difficile de connaître en temps réel la position de son compte, c'est maintenant devenu chose aisée grâce à Internet, le compte pouvant être consulté à tout moment et à toute heure. De plus en plus d'applications smartphone permettent de suivre le fil de son argent via un téléphone mobile. Enfin, il existe des agrégateurs de comptes bancaires, véritables tableaux de bord, comme l'application Linxo, qui permet de suivre en toute sécurité l'ensemble de ses comptes en banque, livrets, dépenses de cartes bancaires (y compris American Express) sur Internet, sa tablette ou son smartphone.

Une tenue attentive de son compte permet d'éviter le paiement d'agios. Dans tous les cas, il est préférable de négocier un découvert autorisé. Il faut aussi se méfier des dates de valeur car lorsque le chèque est remis le jour J, il n'est comptabilisé effectivement sur le compte que deux ou trois jours après.



► Bon à savoir Dans un arrêt du 31 mai 2011, la Cour de cassation a confirmé l'interdiction de la pratique des dates de valeur hors cas des chèques. En ce qui concerne les chèques, l'arrêt précise que les dates de valeur pratiquées doivent correspondre à des contraintes techniques.



Conseil de l'expert

« Éviter toute rigidité. »

PHILIPPE BAILLET
directeur de Bred,
Banque privée

« Au regard des horizons temporels considérés, en l'absence de toute prescience, il convient dans la structuration d'un patrimoine d'éviter toute rigidité qui pourrait s'avérer dommageable. La diversification et une constante adaptabilité sont clairement à privilégier. »



Gare aux agios

Vous avez négocié un découvert autorisé de 2.500 € avec un taux d'intérêt de 16 %.

Le 4 février, votre solde est nul.

Le 5 février, vous émettez un chèque de 2.000 € et la banque accepte de le payer.

Votre solde devient alors négatif de 2.000 €, mais à compter du 3 février selon le principe des dates de valeur.

Si vous remettez un chèque de 2.000 € le même jour, il ne sera porté au crédit de votre compte que le 8 février.

Ainsi votre compte sera débiteur de 2.000 € du 3 février au 8 février soit 5 jours.

Vous devez alors payer des agios d'un montant de 4,44 €. Agios = $2.000 \times 16\% \times (5/360) = 4,44$

Dans cet exemple, si les dates de valeur n'étaient pas prises en compte, vous n'auriez eu aucun agio à payer.

Source : www.panorabanques.com

2 ÉPARGNER AVEC RÉGULARITÉ

Bien gérer son budget, c'est aussi ne pas laisser dormir inutilement des liquidités sur son compte. Il est très facile, et relativement indolore, de mettre en place des virements automatiques vers un livret défiscalisé, Livret A ou LDD (lire aussi page 29), première base d'une épargne bien construite.

« Il faut remplir ses livrets défiscalisés, même si leur rémunération est faible, conseille Hervé de la Tour d'Artaise. En revanche, les livrets bancaires ne sont pas toujours une bonne affaire. Un cadre qui se situe par exemple dans la tranche marginale d'impôt sur le revenu de 30 % payera un impôt de 45,5 % sur ses intérêts compte tenu des prélèvements sociaux. Le rendement de ce placement sera très largement amputé. »

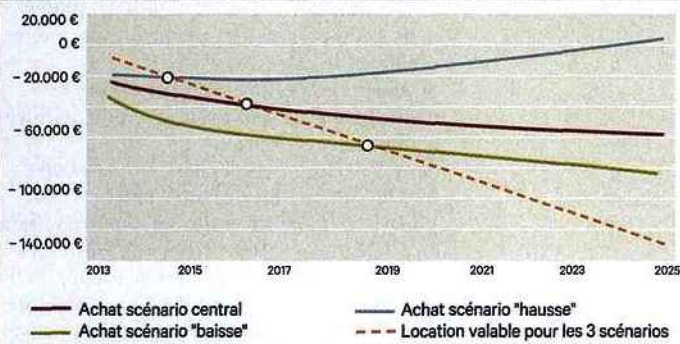
D'autres produits d'épargne sont aussi à privilégier : le plan d'épargne logement par exemple reste très intéressant et est facilement accessible. De même, il est intéressant, même en disposant de très faibles sommes de prendre date et d'ouvrir PEA ou contrat d'assurance-vie car la fiscalité la plus intéressante est liée à la durée de détention de ces enveloppes fiscales (5 ans pour le PEA et 8 ans pour l'assurance-vie).

3 ACHETER OU LOUER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

Dans la mesure où une baisse des prix de l'immobilier est attendue, faut-il se précipiter pour acheter sa résidence principale ? La réponse n'est pas évidente (voir simulations page suivante), car le contexte n'est pas propice à la réalisation de plus-values. Toutefois, les taux d'intérêt sont très attractifs et si les prix peuvent baisser, les taux sont désormais attendus plutôt en hausse. Dès lors, en retardant son achat, un primo-accédant pourrait

ACHAT OU LOCATION ?

BILAN FINANCIER DE L'ACHAT ET DE LA LOCATION DANS 3 SCÉNARIOS



EXPLICATION :

Ce graphique analyse le coût (ou le gain) d'une opération d'achat suivie d'une vente à l'année N. Le coût (ou le gain) de l'opération d'achat suivie d'une vente est comparé au coût cumulé de la location jusqu'à l'année N.

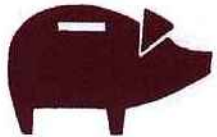
- Lorsque la courbe de la location se trouve au-dessus de celle de l'achat, alors il est préférable de louer.
- Lorsque c'est l'inverse, il est préférable d'acheter. Au point d'intersection des deux courbes, il y a indifférence entre acheter ou louer.

DANS QUEL CAS L'ACHAT EST-IL PRÉFÉRABLE ?

Valorisation du prix/m²	2013	2014	2015	2016 et au-delà	Durée de détention minimum pour que l'achat soit préférable à la location
Scénario « hausse »	+ 0 %	+ 2 %	+ 4 %	+ 4 %	3 ans
Scénario central	- 3 %	0 %	+ 2 %	+ 2 %	5 ans
Scénario « baisse »	- 5 %	- 5 %	0 %	+ 2 %	8 ans

Source : meilleurtaux.com

Au-dessus de la ligne de location, il est préférable d'acheter.



perdre en empruntant plus cher, ce qu'il gagne en misant sur la poursuite d'une baisse des prix. Par ailleurs, les simulations proposées pour savoir quelle est en théorie la meilleure solution partent du postulat que l'argent économisé en n'achetant pas (le loyer étant en principe moins élevé que les échéances d'un crédit) sera placé. Or actuellement, les rendements des placements sans risque sont très faibles. Mais surtout, dans la réalité il est assez rare que les sommes ainsi économisées soient réellement consacrées à l'épargne. Dans la grande majorité des cas, elles sont dépensées. L'acquisition de la résidence principale présente alors l'avantage de contraindre l'acheteur à une « épargne forcée », en l'occurrence le remboursement de son crédit.

Par ailleurs, les professionnels de la gestion de patrimoine conseillent dans leur très grande majorité l'acquisition de la résidence principale. « Il faut acheter sa résidence principale, recommande Hervé de la Tour d'Artaise, c'est un placement qui permet de sécuriser le futur et de ne pas payer des loyers en pure perte. En outre, au moment de la retraite, les pensions augmenteront faiblement alors que les loyers sont eux, indexés sur l'inflation. Certes, les prix sont élevés, mais même si le marché se tasse, je ne vois pas d'effondrement à l'horizon à condition de bien choisir son investissement. »

La Centrale de financement, société de courtage en prêts immobiliers (www.lacentraledefinancement.fr) a élaboré une calculatrice permettant de mettre en valeur le coût de l'attente lorsqu'on diffère un projet d'achat de résidence principale. « Via cet outil simple, nous voulons mettre en exergue qu'un achat immobilier est avant tout un projet de vie de famille avant d'être un "coup immobilier" et donc financier. Par ailleurs, l'environnement anxigène qui entoure le ménage aura tendance à pousser ce dernier à attendre. L'attente "fabrique" la crise et parfois génère un coût. Les motivations principales d'attente sont l'éventuelle baisse des prix de l'immobilier envisagée par l'acquéreur associée aux fluctuations des taux d'intérêts. Ce sont ces trois variables que nous avons intégré dans le calculateur », explique Sylvain Lefèvre, président de la Centrale de financement. //Marie-ChristineSonkin

Bien s'informer

Internet fourmille de toutes sortes d'informations sur les placements, certains objectifs, d'autres à visées essentiellement commerciales. Pour s'informer sur les placements en toute objectivité et trouver les règles de base, le site lafinancepourtous.com est une bonne source d'informations. Édité par l'Institut pour l'éducation financière du public (IEFP), association d'intérêt général agréée par le ministère de l'Éducation nationale. L'IEFP a été créé pour aider chacun à acquérir les bases de connaissance nécessaires pour se sentir plus à l'aise avec les questions financières.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission de protection de l'épargne, l'AMF est à l'écoute du public et développe les actions pédagogiques à l'attention des particuliers. Vous avez une question sur les produits financiers, la Bourse, ou le rôle de l'AMF : l'équipe « AMF Epargne Info Service » vous répond au 01.53.45.62.00 (du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00).

Les cinq voies à privilégier



Ce n'est pas encore le moment de penser à sa retraite ni aux études des enfants, mais ce n'est pas une raison pour négliger l'avenir en laissant dormir son argent sur son compte en banque. Qui dit premier travail, dit premier salaire et pourquoi pas premières économies.

1 LES LIVRETS DÉFISCALISÉS

Cinquante euros par ici, cent euros pas là, les petits ruisseaux font les grandes rivières. Première priorité : se constituer une épargne de précaution et de ce point de vue, les livrets défiscalisés conservent tout leur attrait malgré un rendement qui baisse, 1,25 % au 1^{er} août 2013. Un taux bas, qui a tout de même l'avantage d'être corrélé à l'inflation. Le plafond de dépôts sur le Livret A a été récemment remonté à 22.950 euros. Un placement sûr à défaut d'être très rentable. Autre avantage, il peut être ouvert dans n'importe quel établissement bancaire. Le Livret A reste l'un des derniers tabous fiscaux pour les gouvernements successifs, puisqu'il échappe même à la CSG et à la CRDS.

Le LDD (livret de développement durable, ex-Codevi) présente globalement les mêmes avantages que le Livret A. Les différences essentielles tiennent au plafond (12.000 euros) et au fait qu'il est réservé aux personnes majeures. On ne peut ouvrir qu'un seul livret par foyer fiscal, mais un couple soumis à une imposition commune peut en détenir deux. Conséquence, un jeune adulte encore fiscalement rattaché à ses parents ne pourra peut-être pas en ouvrir un. En revanche, il pourra souscrire un Livret jeunes (jusqu'à 25 ans) sur lequel on peut placer jusqu'à 1.600 euros à un taux attractif : au minimum 1,25 % au 1^{er} août, mais la plupart des banques offrent des rendements pouvant atteindre 3 %. A ne pas négliger. Enfin, dernier livret défiscalisé auquel on ne pense pas toujours quand on est jeune. Le livret d'épargne populaire, idéal pour les petits revenus, car il offre un rendement supérieur aux autres (1,75 % depuis le 1^{er} août). Le plafond est fixé à 7.700 euros (15.400 euros pour un couple). Il est toutefois réservé aux personnes non imposables ou à celles ayant payé moins de 769 euros d'impôts en 2012 (sur les revenus de 2011).

Les chiffres

60

En millions, le nombre de Livrets A ouverts en France. Une personne ne peut en détenir plus d'un.

1.416

En milliards, les encours placés par les Français dans l'assurance-vie à fin mai 2013.

Les meilleurs contrats d'assurance-vie rapportent environ 3,5 % net.

2 LES LIVRETS BANCAIRES

Comme les livrets administrés, les livrets bancaires traditionnels permettent de disposer quand on veut de son argent, sans contrainte et avec un niveau de sécurité élevé. Ces livrets offrent en général un rendement brut compris entre 1 et 2,3 % sur le long cours. Soumis à l'impôt et aux prélèvements sociaux, ils sont donc loin d'être la panacée et ne sont à privilégier que lorsque l'on a déjà rempli les Livrets A, LDD et Livrets jeunes de la famille. En revanche, pour attirer les fonds, certains acteurs comme BforBank, ING Direct, AXA Banque, Hello Bank! (BNP Paribas), Monabanq ou les grands réseaux n'hésitent pas à faire des offres promotionnelles avec des taux de 4 à 5 % sur une durée réduite et pour un montant souvent limité. Un bon moyen de booster ponctuellement une épargne disponible. Il faut aussi compter depuis quelques mois sur deux nouveaux venus, RCI Banque (Zesto) et PSA Banque (Distinguo), filiale de constructeurs automobiles qui offrent des rendements bien supérieurs aux livrets bancaires (2,2 %) avec des offres promotionnelles allant jusqu'à 5,5 % brut.

3 L'ASSURANCE-VIE

C'est presque le dernier des mohicans de la fiscalité. Un placement à privilégier lorsque l'on veut se constituer une épargne sur le long terme et quasiment sans risque dès lors que l'on choisit une assurance-vie en euros. Actuellement, les meilleurs produits procurent un rendement net de l'ordre de 3 à 3,5 %, un rendement attractif, dans un contexte de taux d'intérêt très bas. Les assurances-vie en unités de compte permettent sinon de doper un peu la performance de ces produits, mais à condition d'accepter un minimum de risque de pertes en capital, surtout à court terme. Mais le principal attrait de l'assurance-vie, c'est sa fiscalité. A condition de le conserver pendant huit ans, un contrat ne supporte que 7,5 % de prélèvements sociaux après un abattement annuel de 4.600 euros pour une personne seule et 9.200 euros pour un couple. D'où l'intérêt d'ouvrir un plan le plus tôt possible pour prendre date.

4 LES ACTIONS

Les amateurs de sensations peuvent mettre un peu de piment dans leurs économies en investissant dans les



actions. Mais même sans avoir beaucoup d'argent à investir, il n'est pas inutile, par exemple, d'ouvrir un PEA, pour prendre date. Le plan d'épargne en actions est une enveloppe fiscale permettant d'acheter des actions européennes, des sicav ou des FCP sans que les gains et les dividendes soient soumis à l'impôt sur le revenu, sous réserve de conserver le PEA durant cinq ans et de ne pas faire de retraits. Il est plafonné à 132.000 euros. En cas de sortie d'argent avant deux ans, les gains nets sont imposés à hauteur de 22,5 %, taux qui descend à 19 % si le retrait total ou partiel intervient entre deux et cinq ans. En revanche, les revenus sont soumis aux prélèvements sociaux (15,5 %) même après cinq ans de détention.

5 ÉPARGNER POUR ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le logement reste une préoccupation essentielle des jeunes salariés notamment dans les grandes villes où les prix rendent l'accession à la propriété difficile. La meilleure solution consiste à ouvrir un plan d'épargne logement, moins aujourd'hui pour son rendement (2,5 % brut) que pour les possibilités qu'il offre à l'avenir aux candidats à un achat dans l'immobilier. Le PEL permet en effet d'obtenir, au bout de quatre ans et sous condition, une prime d'état de 1.000 euros (1.525 euros pour l'achat d'un logement BBC). Il suffit de faire une demande de crédit immobilier épargne logement d'au moins 5.000 euros. Le crédit ne porte pas que sur un achat immobilier, il peut être aussi accordé pour une rénovation ou une extension. La prime est aussi transmissible à ses enfants ou à ses parents. Le plafond pour un PEL ne peut dépasser 61.200 euros et nécessite des versements réguliers (540 euros par an minimum). A noter que même si l'on n'a pas de projet d'acquisition immédiat, il peut être avantageux d'ouvrir dès maintenant un PEL pour « sécuriser » ce rendement de 2,5 %, garanti jusqu'à la clôture (à la différence des livrets réglementés). D'autant que le PEL est net d'impôt durant douze ans et uniquement soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 %.

Moins contraignant, le compte épargne logement permet aussi de préparer un investissement immobilier sur le long terme. L'avantage, c'est que l'on peut faire des retraits régulièrement et il n'y a pas d'obligation de versement. Le revers de la médaille : le rendement est de plus en plus réduit (1,25 % brut).

// Pierrick Fay



À NOTER

Sur la plupart des livrets, les intérêts sont calculés toutes les quinzaines, il est donc conseillé d'en tenir compte avant d'effectuer des retraits ou des versements. Ainsi, il vaut mieux procéder aux versements le 15 ou le dernier jour du mois et aux retraits le premier jour du mois ou le 16 du mois.

Le chiffre

540€

C'EST LE MONTANT MINIMAL ANNUEL à verser sur un PEL.

EN BREF // repères

RENDEMENT DU LIVRET A HISTORIQUE

DATE	TAUX
1 ^{er} janvier 1960	3,25 %
1 ^{er} janvier 1966	3,00 %
1 ^{er} janvier 1968	3,50 %
1 ^{er} juin 1969	4,00 %
1 ^{er} janvier 1970	4,25 %
1 ^{er} janvier 1974	6,00 %
1 ^{er} janvier 1975	7,50 %
1 ^{er} janvier 1976	6,50 %
16 octobre 1981	8,50 %
1 ^{er} août 1983	7,50 %
16 août 1984	6,50 %
1 ^{er} juillet 1985	6,00 %
16 mai 1986	4,50 %
1 ^{er} mars 1996	3,50 %
16 juin 1998	3,00 %
1 ^{er} août 1999	2,25 %
1 ^{er} juillet 2000	3,00 %
1 ^{er} août 2003	2,25 %
1 ^{er} août 2005	2,00 %
1 ^{er} août 2006	2,75 %
1 ^{er} août 2007	3,00 %
1 ^{er} février 2008	3,50 %
1 ^{er} août 2008	4,00 %
1 ^{er} février 2009	2,50 %
1 ^{er} mai 2009	1,75 %
1 ^{er} août 2009	1,25 %
1 ^{er} août 2010	1,75 %
1 ^{er} août 2011	2,25 %
1 ^{er} février 2013	1,75 %
1 ^{er} août 2013	1,25 %

Source : Francetransaction.com

Les taux des livrets réglementés

Livret A :	1,25 % net, plafonné à 22.950 €
LDD :	1,25 % net, plafonné à 12.000 €
Livret jeunes :	entre 2,5 et 3,25 % selon les banques, jusqu'à 1.600 €
LEP :	1,75 % net, plafonné à 7.700 €
Livrets bancaires :	1 à 2,3 % brut, supérieur à 4 % avec offres promotionnelles, pas de plafond.
Assurance-vie :	autour de 3 %
PEL :	2,50 %, hors prime d'Etat, plafonné à 61.200 €
CEL :	1,25 % hors prime d'Etat, plafonné à 15.300 €



FOCUS// Crédit immobilier

C'est à première vue une époque en or pour réaliser un crédit immobilier à très bon compte pour les jeunes candidats à l'accès à la propriété. Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat sont au plancher (2,91%, hors assurance, à fin juillet 2013, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA), et ce en dépit d'un léger mouvement de remontée depuis l'été des taux de certaines banques, de 0,10 % à 0,15 %.

Allié à une amorce de baisse des prix de l'immobilier, le crédit bon marché a redonné de l'oxygène aux emprunteurs. Mais, le profil-type est de plus en plus âgé, a davantage de revenus et emprunte moins. En cause : la disparition du PTZ+ [prêt à taux zéro renforcé] dans l'ancien, qui servait généralement d'apport personnel, et le recentrage de ce dispositif dans le neuf, qui en a réduit l'accès aux primo-accédants.

Dans ce contexte, cependant, les 20-35 ans ont des atouts en main pour négocier au mieux leur prêt immobilier. Depuis le printemps, des grandes banques font des efforts pour baisser le coût de financement de l'achat immobilier quand il s'agit de jeunes clients. A ces derniers, observe le courtier en crédit Meilleurtaux.com, elles offrent de plus en plus de conditions préférentielles comme une enveloppe de prêt supplémentaire allant jusqu'à 30.000 euros à des taux de 0 à 3 %, sorte de PTZ maison ou, autre cas, une décote de 0,35 % sur les barèmes de taux standards pour des primo-accédants de moins de 40 ans ou encore un prêt pour les moins de 35 ans, dont les taux sont équivalents à ceux qui auraient été consentis à des emprunteurs CSP+ aux revenus supérieurs à 80.000 euros par an. Quelle que soit la période, le « jeune » est une



► **Bon à savoir** Dans le cadre de la garantie exigée pour obtenir un prêt immobilier (hypothèque, caution...), le Crédit Logement, qui travaille avec 200 banques partenaires, propose une offre de caution à un barème avantageux pour les emprunteurs de moins de 37 ans (barème Initio).



Conseil de l'expert

« Les banques veulent attirer les primo-accédants. »

SANDRINE ALLONIER,
responsable des études
économiques de
Meilleurtaux.com

« Les banques veulent inciter les primo-accédants à revenir sur le marché de l'acquisition immobilière en leur proposant des conditions tarifaires vraiment intéressantes. Certaines ont une plus grande tolérance envers les jeunes concernant les conditions d'apport personnel – elles leur demandent 10 % au lieu de 20 % – et la durée de prêt, qu'elles consentent à allonger. »

catégorie de clientèle que les banques courtisent et qu'elles entendent fidéliser.

Au-delà du crédit immobilier, un couple de trentenaire, dont les revenus sont amenés à augmenter, est attirant à plus d'un titre. Il sera en effet susceptible pour les cinq à dix ans à venir de souscrire des assurances, de solliciter un crédit personnel pour l'achat d'une voiture ou la réalisation de travaux, et d'ouvrir des livrets d'épargne et des assurances-vie à ses enfants.

Autre atout aux yeux des établissements financiers, la possibilité de « verrouiller » cette clientèle avec de bonnes conditions de crédit. Au niveau actuel, très bas, des taux, il paraît ainsi peu probable que les prêts soient renégociés dans les prochaines années.

DE QUELLES AIDES PEUT-ON ENCORE DISPOSER ?

Les 20-35 ans ont encore à leur disposition, sous conditions et selon leurs profils, un éventail de solutions d'aides à l'achat immobilier.

1 Le prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)

Pour un achat dans le neuf de sa première résidence principale, en fonction de son revenu fiscal de référence, un jeune emprunteur peut prétendre au prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) jusqu'à 36.000 euros en fonction de la ville.

2 Le prêt à l'accession sociale (PAS)

Le PAS est un prêt conventionné distribué sous condition de ressources. Toutes les banques peuvent l'accorder. Le PAS permet d'avoir de l'aide personnalisée au logement (APL) pour un achat immobilier. Pour pouvoir connaître son droit au PAS, il faut connaître son revenu fiscal sur l'année précédant l'achat. Si l'acheteur n'a pas de revenu fiscal de référence ou s'il est rattaché au foyer fiscal de ses parents, il peut demander un PAS.

Ce prêt permet d'obtenir des taux d'intérêt plus avantageux sur 20, 25 ou 30 ans, de bénéficier de l'ouverture des droits à l'APL durant toute la durée de son prêt et d'une réduction des frais de garantie ou de cautionnement.

COMPARATIF ASSURANCE POUR 150.000 EUROS EMPRUNTÉS SUR 20 ANS

HOMME DE 30 ANS	ASSURANCE GROUPE	DÉLÉGATION D'ASSURANCE
Taux nominal du crédit	3 %	3 %
Mensualité hors assurance	860 €	860 €
Coût du crédit hors assurance	56.555 €	56.555 €
Taux d'assurance	0,23 %	0,10 %
Coût total de l'assurance	6.900 €	3.000 €
soit en % du coût total	11 %	5 %

Source : Meilleurtaux.com (juin 2013)

POUR UN COUPLE (35 ANS, CADRES, NON FUMEURS)

Garanties : Décès, PTIA, ITT, IPT
Offre Suravenir, au taux de 0,18 %

Coût de l'assurance bancaire sur la durée du crédit	21.600 €
Coût de l'assurance déléguée sur la durée du crédit	10.262 €
Economie réalisée en déléguant l'assurance	11.338 €

Garanties : Décès, PTIA, ITT, IPT
Offre Alptis Assurances, au taux de 0,14 %

Coût de l'assurance bancaire sur la durée du crédit	21.600 €
Coût de l'assurance déléguée sur la durée du crédit	7.971 €
Economie réalisée en déléguant l'assurance	13.629 €

Source : Acomeassure.com

Le coût de l'assurance peut varier du simple au double selon l'assurance choisie.

3 L'allocation logement

Lors de la souscription d'un prêt, l'emprunteur peut bénéficier de l'allocation logement quel que soit le type de prêt, sous condition de ressources (voir le site www.caf.fr/aides-et-services).

4 Le prêt employeur

Si le jeune emprunteur travaille dans une entreprise de plus de 20 salariés, il peut demander un prêt employeur de 8.000 euros pour son achat à taux préférentiel. Fonctionnaire d'Etat ou territorial, il profitera d'un prêt bonifié par les mutuelles proposées par les ministères ad hoc. S'il travaille dans le bâtiment, Pro BTP propose des prêts employeurs à taux réduit pouvant aller jusqu'à 15.000 euros. Le prêt employeur n'est pas automatique et selon les organismes collecteurs (Cil, Solendi, Alliance, etc.), les critères pour accorder le prêt et ses modalités peuvent varier.

5 Les aides locales

Ce sont des prêts accordés par certaines collectivités locales comme les villes de Paris, Marseille et Lyon, en général réservés aux primo-accédants sous condition de ressources.

// Anne-Sophie Vion

Le chiffre

2 à 4,5 %

C'EST LA VARIATION
du taux des prêts
étudiants.



Le point à retenir

Le prêt étudiants
est possible
dès 18 ans et
jusqu'à 28 ans
(parfois sans
limite d'âge).



PRATIQUE// Financer ses études

Au lendemain des résultats du baccalauréat, le parcours du combattant des étudiants débute : finaliser son inscription dans la filière de son choix, dénicher un logement et, pour une minorité d'entre eux, décrocher un prêt étudiants. Seuls 6,1 % des étudiants français avaient contracté un prêt en 2009, d'après la dernière enquête de l'Observatoire de la vie étudiante (OVE), un chiffre qui atteindrait aujourd'hui environ 10 %. Derrière cette moyenne, se cache de fortes disparités. Le prêt étudiants, dont l'obtention est conditionnée à l'inscription à un établissement de l'enseignement supérieur et non pas à l'usage que l'on en fait, mérite, à l'instar d'un crédit immobilier, d'être négocié avec soin.

PROFITER DE LA CONCURRENCE

« La concurrence est vive entre les banques pour capter cette clientèle, mais paradoxalement les étudiants n'en profitent pas forcément pour obtenir les meilleures offres », observe Christian Kamayou, fondateur de Financetesetudes.com, un site de courtage sur les prêts étudiants. Actuellement, les taux des prêts étudiants, varient entre 2 % et 4,5 %. Souvent remboursé en fin de période, le prêt étudiants est possible dès 18 ans et jusqu'à 28 ans (parfois sans limite d'âge) pour des études longues ou courtes, par exemple, dans le cadre de l'apprentissage. Les Caisses d'Epargne ont dégainé une offre compétitive au taux de 1,90 %, valable jusqu'au 31 octobre, assortie d'un crédit de 1.000 euros à 0 % d'une carte bancaire et des services associés gratuits la première année. Certaines banques accordent des taux préférentiels en fonction des accords passés avec le Bureau des étudiants d'écoles de commerce, d'ingénieurs et d'universités bien classées dans leur domaine. Les Banques Populaires ont un site dédié (www.labanquedesetudiants.com).

Pour accorder un prêt étudiants, qui, en moyenne, dure cinq ans pour un montant de 7.000 à 10.000 euros empruntés, les banques exigent une caution des parents. Sans caution, l'étudiant peut solliciter un prêt garanti par l'Etat via bpi-France (ex-Oséo) avec des banques partenaires (www.etudiant.gouv.fr). // A.-S. V.

LE PALMARÈS DE BANQUES-EN-LIGNE.FR

	Carte bancaire	Versement à l'ouverture de compte	Coût annuel*	Taux du livret (hors promotion)	Assurance-vie taux 2012
ING Direct (ING Groupe)	Gratuite	750 €	0 €	1,40 %	3,42 %
Boursorama Banque (Société Générale)	Gratuite	300 €	0 €	1,60 %	3,42 %
Monabanq (Crédit Mutuel-CIC)	30 €	150 €	30 €	1,40 %	3,42 %
Hello Bank! (BNP Paribas)	Gratuite (si revenu minimum de 1400 €)	300 €	24 €	2,00 %	2,91 %
Fortuneo (Crédit Mutuel Arkéa)	Gratuite	500 €	0 €	1,60 %	3,60 %
La Net Agence (BNP Paribas)	3780 €	150 €	76 €	1,50 %	2,91 %
AXABanque (AXA France)	Gratuite (si 6.000 € annuel de dépenses par carte)	150 €	71 €	1,10 % (si solde < 15.000 €) 1,40 % (si solde > 15.000 €)	2,90 %
Monbanquierenligne (Caisse d'Épargne)	37 €	10 €	72 €	1,50 %	2,00 %
e-LCL (LCL)	39,96 €	20 €	78 €	1,25 %	2,80 %
Cortal Consors (BNP Paribas)	Gratuite	1.000 €	0 €	1,25 %	2,85 %

Source : banques-en-ligne.fr



Comment choisir sa banque sur Internet

Elles n'ont pas voulu passer par la case guichet. Les banques en ligne se développent et avec elles l'image de banques moins chères, simple d'usage et sans mauvaises surprises pour leurs clients. Des établissements naturellement tournés vers une clientèle jeune et dynamique, adepte des smartphones et des tablettes. On compte aujourd'hui une douzaine de banques digitales, le plus souvent adossées à de grands établissements bancaires ou d'assurance. « Cela rassure les gens de savoir que derrière une banque en ligne, il y a un réseau. Sur Google, la requête qui revient le plus souvent c'est : quelle est la banque la plus sûre ? », explique Stéphane Lormeau, fondateur du site Banques-en-ligne.fr. Ce que confirme Sophie Heller, d'ING Direct : « Les Français sont très sensibles au rapport qualité/prix. Ils vont aller chercher le meilleur, comparer ce qu'ils ont avec ce qu'ils payent. Cette tendance s'applique aussi aux banques. »

Première chose à faire : choisir sa banque en fonction de son profil et de son usage. Veut-on se passer totalement de tout contact physique avec sa banque ou veut-on quand même garder la possibilité d'avoir un conseiller attitré et non pas anonyme ? Certaines comme Hello Bank! jouent la carte 100 % digitale, d'autres proposent un conseiller dédié, voire donne



Conseil de l'expert

« Les Français apprécient de savoir exactement ce qu'ils vont payer. »

SOPHIE HELLER,
responsable d'ING Direct

« La grille tarifaire est simple et transparente. S'il y a des frais, par exemple lors de l'envoi d'un chéquier, ils sont toujours annoncés avant que la personne prenne la décision. On envoie aussi beaucoup de messages de confirmation par mail, par SMS. Cela enlève l'opacité, créatrice d'anxiété pour le consommateur. »

Le chiffre

3

C'EST EN MILLIONS
le nombre de comptes (courants ou d'épargne) ouverts dans les banques 100 % Internet fin 2012. Elles ne pèsent encore que 5 % du marché.

la possibilité comme la Net Agence ou e-LCL de prendre rendez-vous dans une succursale locale.

Par ailleurs, un particulier avec de l'épargne disponible ou qui aime jouer en Bourse n'aura pas les mêmes desiderata qu'une personne qui cherche avant tout à réduire ses frais au quotidien. Car selon les établissements, la facture peut varier, du simple au quadruple (de 50 euros à 200 euros) par exemple pour cinq ordres de Bourse de 2.000 euros. Quant au coût annuel calculé par Banques-en-ligne.fr, cela peut aller de 0 euro à 78 euros par an...

Autre exemple, si la Carte Bleue est en général gratuite (du moins la première année), elle est le plus souvent soumise à conditions (en fonction des revenus ou des sommes épargnées). Hello Bank! se distingue d'ailleurs en promettant une carte gratuite à vie.

Mais pour pouvoir ouvrir un compte sur Internet, il faut parfois montrer patte blanche. Chez ING Direct par exemple, il faut s'engager à verser 750 euros par mois sur son compte et 1.400 euros chez Hello Bank! Pas évident pour un jeune. « Ce n'est pas encore la logique d'une banque universelle, même si la tendance est à la démocratisation », reconnaît le fondateur de Banques-en-ligne.fr, qui rappelle qu'à l'origine, les banques digitales visaient clairement le cadre parisien à la recherche d'une deuxième banque.

Enfin, les banques en ligne proposent souvent des promotions lors de l'ouverture de comptes (de 15 à 80 euros), ainsi que des comptes d'épargne rémunérés à un taux très attractif, même sur une période limitée (jusqu'à 5 % brut). « Les promotions sur les livrets sont une bonne opportunité pour les sportifs de l'épargne, qui ont du temps à consacrer à leur argent et qui peuvent passer d'un compte à l'autre en fonction des offres, estime Stéphane Lormeau, car le piège, c'est de laisser son argent dormir sur ces comptes à l'issue des offres. Le rendement net peut alors devenir négatif. »

// Pierrick Fay



FOCUS//
Devenir
autoentrepreneur

En France, un jeune de moins de 25 ans sur quatre est au chômage... Pas facile de faire ses premières armes dans le monde du travail. Alors, pourquoi ne pas créer son entreprise et devenir son propre patron ? C'est ce que permet le système de l'autoentreprise.

LES QUESTIONS À SE POSER

Etre autoentrepreneur, c'est être responsable de son chiffre d'affaires, de son emploi du temps mais aussi de la satisfaction de ses clients. Un dernier critère essentiel surtout si l'on a choisi d'exercer son talent dans une activité de services. Il faut aussi choisir dans quel secteur on veut exercer, en fonction de ses qualifications. Le commerce, la construction et les services à la personne sont aujourd'hui les principales activités exercées par les autoentrepreneurs. Attention, certains métiers comme coiffeur, garagiste, couvreur, plombier... nécessitent d'avoir les qualifications requises. Dans le secteur du bâtiment, il faut aussi souscrire une assurance professionnelle. Certaines professions sont par ailleurs exclues comme celles relevant de la TVA immobilière.

Même si elle risque de connaître, à la rentrée, un coup de rabot, l'autoentreprise peut constituer un bon début pour démarrer une activité, pour valider une idée ou un projet. C'était en tout cas l'objectif premier de ce statut. Selon la Fédération des autoentrepreneurs, 35 % des personnes l'ont adopté pour tester un projet avant de se lancer à plus grande échelle.

COMMENT PROCÉDER

Rien de plus simple et c'est d'ailleurs ce qui explique le succès et le charme de ce statut. Muni d'une pièce d'identité, il suffit de se déclarer sur Internet sur le site www.lautoentrepreneur.fr. On peut aussi le faire auprès de l'Urssaf, d'une chambre de commerce ou d'une chambre de métiers en fonction du type d'activité choisi. A noter que l'autoentrepreneur qui se lance dans une activité artisanale à titre principal

**MONTANT DE CHIFFRE D'AFFAIRES (CA)
À RÉALISER POUR VALIDATION DE TRIMESTRES**

Organisme de retraite	Activités	Validation 1 trimestre	Validation 2 trimestres	Validation 3 trimestres	Validation 4 trimestres
Chiffre d'affaires minimum à réaliser					
RSI	Vente de marchandises	6.502 €	13.006 €	19.509 €	26.013 €
	Prestations de service PIC	3.771 €	7.543 €	11.315 €	15.087 €
CIPAV	Prestations de service BNC	2.875 €	5.715 €	8.572 €	11.403 €
	Activités libérales BNC	2.857 €	5.715 €	8.572 €	11.430 €

Source : Régime social des indépendants, Fédération des autoentrepreneurs

Quelle que soit la date de création d'activité, l'autoentrepreneur doit réaliser un chiffre d'affaires minimum pour valider 1,2,3 ou 4 trimestres de retraite.

DEUX OPTIONS AU CHOIX DU CONTRIBUABLE

Option prélèvement libératoire				Option abattement forfaitaire (régime microbic)
	Charges sociales	Prélèvement en pourcentage du CA	Total de l'impôt	Montant de l'abattement
Vente de marchandises (BIC)	14 %	1 %	15 %	71 %
Prestations de services commerciales ou artisanales (BIC)	24,6 %	17 %	26,3 %	50 %
Autres prestations de services	24,6 %	2,2 %	26,8 %	34 %
Activités libérales relevant de la CIPAV (BNC)	21,3 %	2,2 %	23,5 %	34 %

Source : Régime social des indépendants, Fédération des autoentrepreneurs

Les chiffres

37%

des autoentrepreneurs sont des femmes.

5,77

milliards d'euros de chiffre d'affaires généré en 2012.

doit s'inscrire en parallèle au répertoire des métiers. En quelques clics, c'est fait. Quelques jours plus tard, on reçoit un numéro Siret : ça y est, le patron, c'est vous. Ne reste plus qu'à développer le chiffre d'affaires. Pas besoin d'élaborer un business plan à trois ans, pas besoin non plus de se lancer dans une longue étude de marché.

LES AVANTAGES

D'abord, ce statut permet de se mettre en règle avec le fisc. Un point important pour ceux qui ont commencé par exemple à se faire un complément de revenus en vendant des objets sur Internet ou en donnant des cours de soutien scolaire en indépendant. Ensuite, la comptabilité est allégée, nul besoin de faire appel à un cabinet d'expert-comptable. Il suffit de tenir un livre de compte, chronologique,

La fiscalité de l'autoentrepreneur

La fiscalité est un atout phare du statut d'autoentrepreneur. Pour les impôts, on peut opter pour un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu (entre 1 et 2,2 % du CA), à condition de ne pas avoir un revenu fiscal de référence supérieur à certaines limites (le revenu du foyer fiscal ne doit pas dépasser 26.420 euros par part de quotient familial soit 52.840 euros pour un couple et 79.260 euros pour un couple avec deux enfants). Mais ce régime est optionnel. L'autre solution consiste à intégrer ce chiffre d'affaires aux autres revenus après un abattement forfaitaire représentatif des charges déjà payées (voir tableau). Ensuite, l'autoentrepreneur n'est pas assujéti à la TVA. Il n'est pas non plus soumis à l'impôt sur les sociétés. L'autoentrepreneur paye aussi des cotisations sociales (entre 14 % et 24,6 % de son chiffre d'affaires ou de ses recettes selon l'activité). Il valide des trimestres pour sa retraite, mais ne cotise pas pour le chômage. « Attention, prévient Grégoire Leclercq, président de la fédération des autoentrepreneurs, si le chiffre d'affaires est trop faible, on ne gagne pas de trimestre et on peut se retrouver à travailler une année pour rien ». Autre atout, l'autoentrepreneur « s'acquitte proportionnellement de ses cotisations sociales, de la participation au financement de la formation professionnelle et le cas échéant, de son impôt sur le revenu uniquement sur ce qu'il encaisse ». En clair, lorsque l'on ne fait pas de chiffre d'affaires, on ne paie rien.

mentionnant les recettes en espèce ou par chèque, ainsi que l'origine de leur recette. Cela demande quand même un peu d'organisation. Il faut notamment penser tous les mois à déclarer le fruit de son activité, même si l'on ne fait pas de chiffre d'affaires (il faut alors mentionner un CA nul), sinon, la pénalité tombe : 47 euros pour chaque déclaration manquante et à terme un risque de perte du statut fiscal. La simplicité lors de la création est un atout, mais la cessation d'activité est tout aussi aisée. Une déclaration suffit, toujours sur www.lautoentrepreneur.fr ou auprès du centre de formalités des entreprises pour ouvrir comme pour fermer son activité.

LES CONDITIONS DU STATUT DE L'AUTOENTREPRENEUR

La principale condition est de ne pas dépasser un certain seuil de chiffre d'affaires : 81.500 euros pour la vente de marchandises, de nourriture... et 32.600 euros pour les prestataires de services (coiffeurs, cordonniers, plombiers, exploitant d'auto-école, agent commercial...). Il s'agit d'un chiffre annuel. Un entrepreneur qui se déclare en cours d'année devra donc ajuster ces chiffres prorata temporis. Un exemple, pour une activité de prestations de services commencée au 1^{er} mars 2013, le montant maximal à ne pas dépasser sera de 27.330 euros, après le calcul suivant : $(32600 \times 306) / 365$.

Mais être autoentrepreneur, c'est un peu comme l'adolescence de la microentreprise, c'est un passage, pas un état de long terme. D'ailleurs, le gouvernement veut présenter cet automne un projet de réforme avec en point d'orgue une réduction de la durée de ce statut fiscal. Les personnes qui déclareront un certain montant de chiffre d'affaires annuel deux années de suite perdraient le statut d'autoentrepreneur au profit de celui d'entrepreneur classique. Une mesure qui vise à satisfaire une partie des professionnels soumis au régime commun et qui dénoncent une concurrence déloyale. Le seuil de déclenchement devrait être fixé ultérieurement. Dans un premier temps, le ministère avait évoqué le chiffre de 19.000 euros pour les personnes exerçant une activité de services, provoquant la colère des associations d'autoentrepreneur.

Le seuil de 19.000 euros annuel peut paraître faible, mais ne devrait concerner au final qu'une minorité d'autoentrepreneurs, car selon la fédération, le chiffre d'affaires moyen est de 12.600 euros par an.

// Pierrick Fay



Conseil de l'expert

« Choisir la bonne option. »

GRÉGOIRE LECLERCQ,
président de la
fédération des
autoentrepreneurs

« Il ne faut pas négliger l'optimisation fiscale. Il ne faut pas choisir le prélèvement forfaitaire si l'on n'est pas imposable par ailleurs... On risque alors de payer des impôts que l'on aurait pu éviter. »

LES PIÈGES DE L'AUTOENTREPRISE

Les pièges de l'autoentreprise selon Grégoire Leclercq, président de la Fédération des autoentrepreneurs :

- 1 Premier piège : vouloir se lancer sans avoir analysé ce statut juridique. Cinq à dix pour cent des autoentrepreneurs ont choisi ce statut car on leur a dit que c'était simple mais il ne correspond peut-être pas à leur modèle économique. Exemple : quelqu'un qui monte une entreprise de service à la personne en milieu rural a besoin d'un véhicule, mais il ne va pas pouvoir l'amortir avec ce statut. Dès lors que vous avez un investissement supérieur à 4.000 euros, il faut y réfléchir à deux fois.
- 2 Il ne faut pas choisir le statut de l'autoentreprise dès lors que l'on a dans l'idée de s'associer avec une autre personne ou que l'on a besoin des compétences techniques, artistiques, commerciales, d'une autre personne. Si deux personnes s'associent avec chacune un statut d'autoentrepreneur, il y a un risque de requalification qui sera coûteux.
- 3 Dernier piège : les arnaques. Il faut regarder avec attention tous les courriers que l'on reçoit surtout dans les six premiers mois. Un courrier qui ne contient pas le numéro de Sécurité sociale est suspect. Seuls les courriers officiels l'indiquent.



► **Bon à savoir** Vous perdez le bénéfice de ce régime si vous ne réalisez aucun chiffre d'affaires pendant 24 mois ou 8 trimestres consécutifs.

CAS PRATIQUE 1 //



COMMENCER À SE CONSTITUER UN PATRIMOINE

M. Débutant, 27 ans, dispose de 3.000 euros de revenus mensuels.

L'idée est d'épargner de façon automatique et indolore pour se constituer un capital pour des projets à plus long terme. **Par rapport aux charges moyennes (impôts, loyers et reste-à-vivre) il est raisonnable d'envisager une épargne mensuelle de l'ordre de 250 euros.**

Sur cette base, voici les conseils d'épargne :

- ① Une épargne liquide de 100 euros mensuels versés sur un Livret A ou LDD (même rémunération actuellement de 1,75 %) à réactualiser en septembre. Avantages : épargne liquide rémunérée.
- ② Une épargne de 60 euros sur un plan d'épargne logement (PEL). Le

PEL a pour vocation essentielle la construction d'un apport personnel en vue d'une acquisition immobilière future. L'argent est bloqué entre 4 et 12 ans avec une bonne rémunération de 2,5 % (hors prime d'Etat de 1.000 euros si suivi par un prêt immobilier).

- ③ Un contrat d'assurance-vie avec des versements mensuels de 90 euros. Le niveau d'investissement et de risque dépend de l'appétence du client.

Pour ce type de profil de client, nous privilégions une approche sécurisante d'investissement en proposant un mix 75 % en fonds euros et 25 % en unités de compte actions. Un rachat partiel est possible avec une fiscalité sur les intérêts et en fonction de l'âge du contrat.

En combinant ces 3 offres, on concilie l'épargne dite « de précaution » et l'épargne projet tout en conservant un reste-à-vivre.

**Cas pratique réalisé par :**

CORINNE CHASTRE,
responsable de l'offre
épargne des Caisses
d'Epargne

« Le PEL a pour vocation essentielle la construction d'un apport personnel en vue d'une acquisition immobilière future. »

CAS PRATIQUE 2 //



FAIRE FRUCTIFIER UN PETIT CAPITAL

M. Lejeune 35 ans et M^{me} Jolie 30 ans, couple à la tête d'un petit capital sont pacsés sans enfant.

- Revenus M. : 2.500 €/mois, salarié.
- Revenus M^{me} : 3.500 €/mois, infirmière libérale.
- Habitent en province et remboursent 1.200 € par mois pour le crédit de leur résidence principale.
- Epargne actuelle :
Livret A M^{me} : 10.000 €
LDD M^{me} : 2.000 €
Livret A M. : 13.000 €
- M. hérite de 50.000 € net de droits et

consulte son CGP pour organiser sa construction patrimoniale.

Analyse de la situation actuelle :

Avec un revenu annuel de 72.000 € net, ce couple paye environ 8.300 € d'impôt. En ajoutant 1.200 € d'échéance mensuelle de crédit de résidence principale, et 1.000 € par mois de dépenses indispensables (alimentation, vêtements, assurances, électricité, taxes...), on arrive à 34.700 € de dépenses annuelles incompressibles. On peut donc en déduire que le couple dispose annuellement de plus de

37.000 € de reste-à-vivre qui peuvent être alloués aux dépenses de confort et à l'épargne.

D'un point de vue bancaire, le taux d'endettement est faible, 20 %, et laisse donc la place à un projet financé à crédit. Enfin, l'épargne de précaution, qui sert à faire face aux besoins imprévus et est donc nécessairement liquide, est déjà constituée. Les fonds provenant de l'héritage peuvent donc être considérés sur le moyen, voire le long terme.

Pistes de travail :

La situation actuelle du couple est plutôt

CAS PRATIQUE 2

confortable, mais hormis l'acquisition en cours de leur résidence principale et une petite épargne, celui-ci n'a pas mis en place de schéma de construction patrimoniale pour l'avenir. Nous leur proposons alors une solution fondée sur 3 pistes en plaçant les fonds hérités et en utilisant chaque mois un tiers seulement de leur reste-à-vivre, soit 1.000 € environ.

1 Placement des fonds hérités pour M. et constitution d'épargne financière pour Mme

Aucun des membres du couple ne détient de contrat d'assurance-vie. Cette enveloppe d'épargne étant un véritable « couteau suisse » patrimonial, tant pour constituer du patrimoine, préparer une rente que transmettre, il nous semble que le couple doit ouvrir à minima un contrat chacun.

Pour M., ce contrat pourra être le support pour placer les 50.000 € reçus en héritage. L'allocation choisie dépend évidemment de l'aversion au risque de M., mais l'épargne de précaution existant par ailleurs, il n'est pas nécessaire de laisser 100 % des fonds liquides. On pourra par exemple prévoir une allocation intégrant des fonds d'actions, voire des SCPI.

Pour Mme, nous recommandons d'ouvrir un contrat avec un versement minimal et des versements mensuels, de 200 € par exemple.

Dans les deux cas, nous choisirons des contrats ouverts à la multigestion, limités en frais sur versements et de gestion et proposant éventuellement des options d'arbitrage automatique pour limiter le besoin de suivi. Les clauses bénéficiaires des deux contrats seront « croisées », c'est-à-dire M. pour Mme et vice versa.

2 Optimisation fiscale

Le couple paye environ 8.300 € d'impôt et ne bénéficie à ce jour d'aucun allègement particulier de ses impôts. Ils

en ont pourtant les moyens et nous leur préconisons l'utilisation de deux dispositifs.

Mme étant profession libérale, elle peut bénéficier du système de retraite complémentaire loi Madelin. Il s'agit de préparer une rente de retraite en défiscalisant les sommes versées, qui viennent en déduction de la base imposable. Le couple étant dans une tranche d'imposition à 30 %, si Mme verse 3.000 € par an sur son contrat retraite, cela représentera une économie d'impôt de 900 €.

D'autre part, le couple pourrait utiliser le cadre fiscal de la loi Duflo. Ce dispositif permet, en contrepartie d'un investissement en immobilier neuf de récupérer 18 % de la valeur de l'investissement sur 9 ans. Par exemple l'acquisition d'un appartement de 150.000 € représenterait pour le couple 3.000 € d'économies d'impôt par an pendant neuf ans.

En cumulant les deux dispositifs, le couple réduirait environ de moitié son imposition.

3 Constitution de patrimoine immobilier

L'investissement immobilier présente deux avantages structurels majeurs : il est finançable à crédit et les revenus qu'il procure sont sensiblement corrélés à l'inflation, c'est donc une bonne base de construction patrimoniale. Conjoncturellement de plus, les taux de crédit sont extrêmement favorables aux emprunteurs. Ainsi les clients présentant de bons dossiers peuvent espérer emprunter sur 20 ans à moins de 3 %. Concernant notre couple, nous pourrions les orienter vers un investissement de 150.000 € environ (valeur d'un 2-pièces dans un quartier médian d'une grande ville de Province) dans le cadre de la loi Duflo. Avec un crédit de vingt ans, raisonnable eu égard au jeune âge du couple, compte tenu de la défiscalisation et des loyers perçus, l'effort à consentir pour acquérir le bien n'excéderait pas 400 €

par mois. Le schéma pourrait aussi être optimisé en contractant un crédit in-fine garanti par l'adossment du contrat d'assurance-vie de M. A la clef, des loyers permettant de compléter une retraite ou un capital pour financer un projet (résidence secondaire, études des enfants à venir...).

Projections à 10 ans :

- Valeur de l'assurance-vie de M. : 70.500 € (revalorisation estimée 3,50 % l'an)
- Valeur de l'assurance-vie de Mme : 31.500 € (idem)
- Valeur du contrat retraite de Mme : 39.400 € (idem)
- Valeur nette de l'immobilier : 64.000 € (appartement non revalorisé - capital restant dû 86.000 €)

Conclusion :

En ayant investi les 50.000 € de M. puis 850 € par mois, soit un total de 152.000 €, le couple aura engendré :

- Un capital total de 205.400 €
- Des économies d'impôt pour 36.000 €
- Un patrimoine équilibré et diversifié



Cas pratique réalisé par :

ANTOINE TRANCHIMAND
associé,
cabinet K&P Finance

« L'investissement immobilier présente deux avantages structurels majeurs : il est finançable à crédit et les revenus qu'il procure sont sensiblement corrélés à l'inflation. »