

Dans cette rubrique, Marie-Louise Billy et Robert Jacquin vous répondent ; envoyez vos questions à L'US-Retraité, 46, avenue d'Ivry, 75647 Paris Cedex 13 ou par mail à enretraite@snes.edu. Permanence téléphonique le jeudi : 01 40 63 27 32 et 01 40 63 27 31.

RENÉGOCIER PRÊTS ET ASSURANCE

Les possibilités d'économies sur les prêts immobiliers

Les renégociations des crédits

Les demandes de renégociations de crédits immobiliers sont croissantes depuis le mois de mars 2018 car les taux bas perdurent.

Les taux moyens qui sont de 1,45 % sur quinze ans, 1,65 % sur vingt ans et de 1,85 % sur vingt-cinq ans peuvent permettre aux personnes ayant des prêts des années 2015 ou 2016 – à des taux supérieurs – de faire des gains de 10 000 à 15 000 euros. Cette renégociation nécessite trois conditions : que l'emprunteur n'ait pas dépassé la première moitié de ses annuités, que le différentiel entre le taux initial et le taux renégocié soit égal ou supérieur à 0,70 %, et que le capital restant dû soit au moins de 70 000 euros.

La possibilité de changer l'assurance de son emprunt à garantie équivalente

L'assurance est importante car elle permet le remboursement du crédit en cas d'accident de la vie. Une loi de février 2017 rend possible de faire jouer la concurrence ; le Conseil constitutionnel l'a validée le 12 janvier 2018.

Les contrats fortement mutualisés jusqu'en 2000, avec un taux unique à 0,40 % appliqué à tous les emprunteurs, ont ensuite été de plus en plus individualisés par les assureurs concurrents calculant leurs primes en fonction des profils de risque – âge, santé, profession... Alors les banques ont adapté leurs offres en augmentant considérablement les taux.

Changer l'assurance de son prêt immobilier est possible désormais à condition de respecter la procédure : présenter à la banque un contrat au moins aussi protecteur que le sien, résilier son assurance au moins quinze jours avant la date anniversaire du contrat. Il est nécessaire d'envisager au minimum trois ou quatre mois avant cette date, l'envoi du courrier de résiliation à son assureur originel par lettre recommandée avec accusé de réception, et une lettre de demande de substitution d'assurance à la banque dans un délai de deux mois.

Mais avant tout changement, il faut lire avec attention les lignes en petits caractères situées au bas des contrats et étudier les garanties et leurs modalités. n

MENACES SUR L'ÉPARGNE

L'assurance-vie : vers une réforme

L'assurance-vie est un des placements préférés des Français, notamment en raison de ses avantages fiscaux, mais aussi parce que c'est un moyen de placement et un outil de transmission patrimoniale.

L'assurance-vie est un placement financier dont les règles relativement souples permettent le choix d'un support d'investissement soit sous forme d'un contrat en euros, qui ne présente aucun risque de perte en capital, soit d'un contrat dit multisupport – choisi en fonction de son profit (obligations, actions) variant selon les marchés financiers. Les produits des contrats d'assurance-vie correspondant aux versements effectués à compter du 27 septembre 2017 sont soumis, selon le souscripteur, soit à l'impôt sur le revenu soit au Prélèvement Forfaitaire Unique (Flat Tax). Ce changement de fiscalité financière explique en partie le bond de la collecte en janvier et février 2018, devenue cinq fois supérieure à celle de la même période en 2017. De plus l'assurance-vie avec son fonds en euros devient également très compétitive pour servir d'épargne de courte durée par rapport aux livrets bancaires et comptes à terme.

Au niveau de la succession, l'assurance-vie permet d'optimiser la transmission de son patrimoine en utilisant notamment les possibilités offertes par le démantèlement de la clause bénéficiaire, en désignant son conjoint usufruitier et ses enfants nu-propriétaires. Le capital ou la rente versée au bénéficiaire lors du décès de l'assuré n'entre pas dans la succession de ce dernier. La fiscalité des cotisations varie suivant qu'elles sont versées avant ou après 70 ans.

L'assurance-vie représente 1 681 milliards fin février (plus 3 % sur un an). Le sondage Odoxa réalisé par Les

Échos montre que 70 % des épargnants privilégient la sécurité – Livret A (33 %), assurance-vie (37 %) et PEA (3 %). Ils considèrent les placements « dynamiques » comme « un risque de perdre leurs économies ». Le gouvernement dans le cadre de la loi Pacte veut réorienter cette masse d'épargne d'assurance-vie vers des investissements plus productifs dans les entreprises par des « fonds euro-croissance ». Et pour favoriser le projet de l'épargne retraite, il en propose la sortie soit en capital, soit en rente dont le conjoint pourra bénéficier selon l'option de réversion. Face à ces annonces, Philippe Crevel, président du Cercle de l'épargne, dans un article de Challenges écrit : « On peut s'étonner que le gouvernement parle de l'épargne retraite avant même la refonte du système de retraite et avant la future directive sur le plan européen d'épargne retraite ». n

