

ORGANISATION – DEVELOPPEMENT - TRANSMISSION

EDITO



Excellence Patrimoine est une société de conseil en organisation patrimoniale.

Notre mission principale est de vous conseiller en toute objectivité afin d'optimiser l'organisation, le développement et la transmission de vos actifs professionnels et privés.

Nous nous engageons à être présents à vos côtés dans toutes vos étapes patrimoniales.

Ce qui fait notre différence, c'est notre double expertise, tant sur le patrimoine professionnel que sur le patrimoine privé.

C'est cette double compétence que nous souhaitons mettre tous les jours au service de votre patrimoine.

EXCELLENCE PATRIMOINE

27 Avenue de l'Opéra
75 001 PARIS
Tél : 01 70 38 54 30
Fax : 01 70 38 51 51

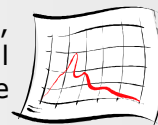
www.excellencepatrimoine.fr

La parade face à la hausse des taux



Les taux d'intérêt immobiliers grimpent. Mais il est toutefois possible d'agir pour tempérer les effets financiers de la hausse du coût du crédit.

Situation budgétaire des Etats délicate, renforcement des tensions inflationnistes, il n'en fallait pas plus pour que les taux de crédit immobilier prennent le chemin de la hausse. Et cette tendance, amorcée depuis Novembre 2010, se confirme. Toutes les maturités, sur le fixe comme sur le variable, sont concernées.



La renégociation : toujours des opportunités à saisir



Pour l'instant, les taux demeurent tout de même à un niveau relativement bas comparé aux cinq dernières années. En octobre 2008, les taux proposés à la souscription d'un crédit sur 20 ans dépassaient en moyenne la barre des 5%. C'est pourquoi, la renégociation n'est pas encore un sujet passé de mode que l'on doit oublier.

Ainsi, malgré les circonstances, les particuliers qui ont souscrit un emprunt durant la période courant de Décembre 2007 à Janvier 2009 pourront encore réaliser des économies substantielles s'ils envisagent de revoir les modalités de leur prêt. Et la démarche sera encore plus profitable pour ceux qui se sont endettés au cours du second semestre 2008. Par exemple, un emprunteur qui aurait souscrit un crédit sur 20 ans en août 2008 à 5,05% pourrait économiser près de 20 000 € avec un nouveau crédit à 3,85% sur 18 ans.



Taux (fixe) des crédits immobiliers au 10 Juin 2011

Qualité du dossier	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
Excellent	3,82%	3,98%	4,13%	4,19%
Très bon	3,85%	4,10%	4,20%	4,29%
Bon	3,90%	4,20%	4,25%	4,35%

Source : meilleurtaux.com

NOS COMPETENCES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE

EXCELLENCE PATRIMOINE

SARL au Capital de 8 000 € - 27, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, Tél. : 01 70 38 54 30 Fax : 01 70 38 51 51 ; contact@excellencepatrimoine.fr www.excellencepatrimoine.fr SIRET 493 333 389 000 10 RCS de Paris, TVA : FR7849333389

Société de Courtage d'assurance : Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 023 363 ; www.orias.fr

Conseiller en Investissements Financiers : Référencé par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, sous le numéro A266400 ; association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Activité de Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce : Carte Professionnelle n° T12007 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risk, sise au 19,21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex ;

NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR

Activité de Démarchage Bancaire et Financier Enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 2070619617VB



Pour les nouveaux projets de financement, il existe plusieurs leviers pour relativiser l'impact de la hausse des taux sur la capacité d'emprunt.

La concurrence à tout prix

La concurrence avive la baisse des prix, dans tous les secteurs, y compris celui de la banque. L'emprunteur dispose donc de plusieurs voies de recours pour prétendre à un taux de crédit le plus compétitif de la place : étudier et comparer l'ensemble des offres de crédit proposées par les établissements prêteurs ou faire appel à un courtier. D'une banque à l'autre, les taux peuvent varier jusqu'à 0,40% pour un même profil d'emprunteur, ce qui représente un surcoût de 10 000 € pour un crédit de 200 000 € sur 20 ans.



Le particulier peut préserver également sa solvabilité en refusant l'assurance emprunteur de sa banque et en allant trouver, sous certaines conditions, une autre assurance plus concurrentielle qu'il souhaite adosser à son emprunt. C'est ce que l'on appelle une délégation d'assurance.

Les emprunteurs peuvent diminuer jusqu'à 50% leurs primes mensuelles ce qui constitue une économie substantielle lorsque l'on sait que l'assurance prêt représente entre 5% à 15% du coût total du crédit avec des taux allant de 0,10% à plus de 0,40% selon les profils.

Toujours plus avec le Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+)



Les particuliers peuvent aussi profiter des effets solvabilisateurs du PTZ+, le nouveau dispositif venu notamment supplanter en début d'année le crédit d'impôt accordé au titre des intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à la résidence principale.

S'endetter plus longtemps



Dernier moyen pour juguler la hausse des taux : moduler la durée du prêt de sorte que le montant des mensualités revienne à des seuils raisonnables compte tenu du budget. Traditionnellement, la maturité des prêts consentis est une fonction décroissante du niveau des taux d'intérêt soumis par les établissements de crédit. Pour une mensualité de 1 000 €, il est possible d'améliorer la capacité d'emprunt de 19,7% (+ 28 000 €) en passant d'une maturité de 15 ans à 20 ans. Elle augmente même de 29,2% (+ 46 000 €) si la durée d'emprunt s'allonge non pas de 5 ans mais de 10 ans.

LE BAROMETRE DES MARCHES

INDICES	VALEUR au 15/06/2011	% depuis le 01/01/2011
CAC 40	3 806	+0,05%
DOW JONES	11 897	+2,76%
NIKKEI	9 574	-6,40%
EURO/ DOLLAR	1,4178	+7,82%
EURO/ YEN	114,83	+7,04%
Euribor 3 mois	1,49%	-
OAT 10 Ans	3,37%	-
Pétrole (Brent)	117 \$	+28,63%

Evolution du CAC 40 depuis le 1^{er} Janvier 2007



NOS COMPETENCES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE

EXCELLENCE PATRIMOINE

SARL au Capital de 8 000 € - 27, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, Tél. : 01 70 38 54 30 Fax : 01 70 38 51 51 ; contact@excellencepatrimoine.fr www.excellencepatrimoine.fr SIRET 493 333 389 000 10 RCS de Paris, TVA : FR7849333389

Société de Courtage d'assurance : Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 023 363 ; www.oriass.fr

Conseiller en Investissements Financiers : Référencé par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, sous le numéro A266400 ; association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Activité de Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce : Carte Professionnelle n° T12007 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risk, sise au 19,21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex ;

NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR

Activité de Démarchage Bancaire et Financier Enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 2070619617VB