**TOUR D’HORIZON 2013 : REAGISSONS**

## En ce début d’année, un point est nécessaire sur les 2 piliers du patrimoine :



## Les placements immobiliers

## Les placements financiers

## Tour d’horizon sur les placements en immobilier :

## Le patrimoine des Français est constitué de près de 70% d’actifs immobiliers.

## L’immobilier a donc toujours été la valeur refuge par excellence.

## Les taux de prêt n’ont jamais été aussi bas (pour exemples : un client a obtenu par notre intermédiaire 2,80% sur 20 ans, un autre 2,66% sur 11 ans).

## Qu’est devenu le dispositif Scellier ? Il est remplacé par le dispositif Duflot : vous trouverez ci après un exemple vendu il y a quelques jours.

## Tour d’horizon sur les placements financiers :

## Le patrimoine financier des Français représente 26% de leur patrimoine total.

## L’assurance vie demeure le premier placement financier des ménages.

## Néanmoins, en 2012, les Français se sont tournés davantage sur les placements bancaires, type livret A ou LDD, avec la hausse des plafonds et un taux de rémunération de 2,25%.

## Qu’est devenu le taux du livret A ou LDD ? Aujourd’hui, le taux passe à 1,75% (ce taux aurait normalement du être de 1,5% selon la formule )

## Peut-on se contenter d’un tel taux ?

## Les sommes détenues à court terme sont elles raisonnables ?

## Ne serait-il pas préférable d’en placer une partie à moyen terme avec tous les avantages que cela comporte ?

## Pas de fiscalité sur les intérêts

## Exonération en matière de succession

## Rémunération très intéressante…

## Suggestions pour optimiser son patrimoine :

## Pagesco dispose et propose de nombreux produits de placements, en fonction de la sensibilité et de l’objectif de chacun;

## Pour prendre quelques exemples :

## En assurance vie, les contrats haut de gamme dont nous disposons ont eu un taux de rémunération en 2012 pour les fonds euros compris entre 3,20% et 4 ,15%.

**Pour prendre l’exemple d’un contrat d’assurance vie nouvelle formule « aux fonds diversifiés », un client qui a placé 100 000 € sur une durée de 10 ans en Juillet 2012 a aujourd'hui 109 520 €, soit un gain de 9,52% en 6 mois.**

## Le rendement des SCPI s’élève en 2012 entre 5 et 6%.

**Court Terme**

**Moyen Terme**

**Long Terme**

## N’oublions pas que la retraite est LE point sensible qu’il ne faut pas négliger

## Il est temps de préparer sa retraite, il ne faut plus compter sur l’Etat.

## Il existe beaucoup de moyens de la préparer en fonction de la situation de chacun et plus tôt elle sera préparée, plus léger sera l’effort.

**Exemple d’un T2 labellisé BBC et livrable en septembre 2013.**

**Ce T2 est équipé d’un garage fermé en sous-sol. Il est au 5ème et dernier étage, sur l’intérieur au calme.**

**Prix d’acquisition : 130.000€ + 19.000€ le garage (facultatif).**

1. **Sans garage :**

Achat d’un appartement   (vendu à ce jour)

Le NEROLI à TOULON, en ZONE B1,

Lot n° 501 – T2 – 39,17 m² + 6,34 m² terrasse, R + 5.

Prix de revient de 133 904 € (frais de notaire inclus)

Surface Utile : 42,34 m²

Soit 3 070 € le m²

Le loyer prévisionnel sera de : (0,7 + 19 / 42,34)\* 9,88 = 11,35 € / m²

                                             ***Soit un loyer prévisionnel de 481 € / mois***

La réduction d’impôt sera de : 18 % sur 9 ans soit 24 102 € au total ou 223 € par mois

|  |  |
| --- | --- |
| Charges d’emprunt | 775 € |
| Charges (TF, C.Copro,gestion…) | 100 € |
| Rentabilité brute hors garage | 4,31 % |
| Loyer perçu | 481 € |
| Réduction d’impôt | 223 € |
| Effort | 171 € |

**2 – Avec garage :**

Location en régime commun proposée pour optimiser l’opération:   80 € / mois

(Pas de plafond mais loyer correspondant aux loyers pratiqués à St Jean du Var)

|  |  |
| --- | --- |
| Charges d’emprunt | 896 € |
| Charges (TF, C.Copro,gestion…) | 110 € |
| Rentabilité brute hors garage | 4,35 % |
| Loyer perçu | 561 € |
| Réduction d’impôt | 223 € |
| Effort | 222 € |

*Les loyers sont revalorisés contractuellement tous les ans ce qui diminue mécaniquement l’effort d’épargne mensuel.*

## Pour prendre rendez vous : par téléphone 06 21 56 31 35 – 09 83 09 30 56, par mail g.guillier@pagesco.fr, ou par FAX 09 82 29 50 56

Geneviève GUILLIER - Gérant

98, route de Plaisance – 83 200 Toulon – Tél 06 21 56 31 35 - email g.guillier@pagesco.fr –

Bureaux : 5 rue Picot- 83 000 Toulon – tel : 09 83 09 30 56 – fax : 09 82 29 50 56 -

Site : [www.pagesco.fr](http://www.pagesco.fr) – adresse: info@pagesco.fr

SARL au capital de 7 500 euros – RCS Toulon 530437938 – APE 7022 Z. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L-530-1 et L-530-2 du code des assurances : CGPA RCPGP 3157. En application de la loi du 15/12/05, sur l’intermédiation d’assurance dont le décret est paru au J.O. du 31/08/06, **PAGESCO** est inscrit à l’ ORIAS 1 rue Jules Lefebvre 75431 Paris Cedex 09, [www.orias.fr](http://www.orias.fr), pour l’activité de courtier en assurances sous le n°12065009. **PAGESCO** a le statut de Conseil en Investissements Financiers, délivré par la Cie des CGPI, association agréée par l’Autorité des Marchés Financiers, sous le n° F 000220. **PAGESCO** est titulaire de la carte de transactions immobilières 5750.