



La lettre du patrimoine ACP

Dans cet environnement de crise économique la gestion dite Flexible peut elle être le bon choix?

augmentation de la volatilité
sur les marchés



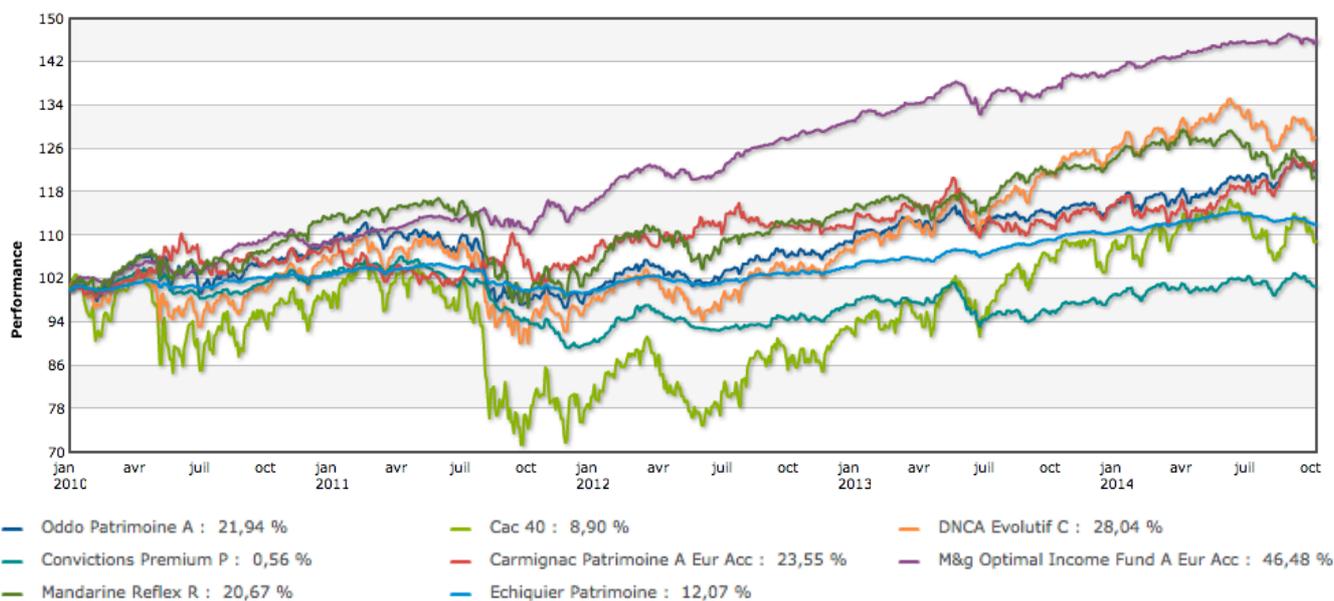
baisse historique des taux

La gestion flexible s'applique aux fonds diversifiés.

Elle repose en premier lieu sur la flexibilité de son allocation d'actifs. Ainsi un dosage permanent entre les actifs à risques et les produits de taux est opéré à partir d'analyses stratégiques sur l'économie.

Son but est de dégager une performance plus régulière, donc supérieure à celle des fonds diversifiés classiques et ce, en s'exposant au maximum à la hausse des marchés et en supportant le moins possible leur baisse.

Les fonds flexibles jouent sur le curseur d'exposition au marché de 0 à 100%, et surperforment l'indice CAC 40 avec une régularité flagrante



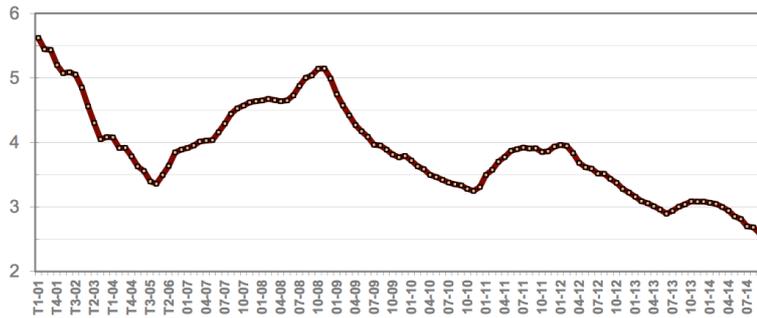
CONCLUSION:

Nous recensons environ 1500 fonds dits de gestion flexible, ils peuvent intégrer tant un portefeuille titres, qu'un contrat d'assurance vie. Même si les fonds flexibles ne sont pas une alternative aux fonds en euros, ils peuvent contribuer à réduire la volatilité globale d'une allocation et à générer une performance régulière sur la durée.



Notre volonté en vous présentant ce type de fonds est de vous permettre de maîtriser les niveaux de volatilité, protéger le capital, tout en bénéficiant de rendements réguliers dans le temps.

LA BAISSÉ HISTORIQUE DES TAUX DU CRÉDIT IMMOBILIER:



Depuis le début de l'année 2014, les taux ont perdu 49 points de base soit 0,5% de moins en 9 mois.

En septembre 2014, les taux des prêts dans le secteur immobilier (hors assurance et coût de suretés) se sont établis à 2,59 % en moyenne.

Le très bas niveau des taux d'intérêt, du jamais vu depuis la Libération, constitue une réelle aubaine pour l'emprunteur.

Cette situation vous oblige à la plus grande vigilance, et vous impose le contrôle de l'ensemble de vos dossiers de prêt en cours.

Elle rend possible et avantageuse la renégociation de vos prêts immobiliers, voire l'étude avec un autre organisme, du rachat des prêts en cours.

Pour vous y aider notre cabinet a signé un partenariat avec un cabinet de courtage de crédit pour qu'il analyse au cas par cas, vos dossiers.



ASSURANCE EMPRUNTEUR: du changement depuis le 26 janvier dernier...

Les offres de prêt immobilier émises depuis cette date permettent à l'emprunteur de résilier l'assurance proposée par la banque dans un délai de 12 mois.

Il est imposé à l'emprunteur de remplacer l'assurance existante par un nouveau contrat présentant des garanties équivalentes.

En cas de substitution d'assurance, aucun frais ne pourra être facturé par l'établissement prêteur.

Il devient bénéfique de faire jouer la concurrence pour bénéficier d'une assurance emprunteur au meilleur prix, les écarts de tarification étant très significatifs selon les compagnies.

Pour vous guider, nous tenons à votre disposition notre comparateur des cinq leaders dans ce domaine

IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT: le nouveau dispositif PINEL

L'article 5 du projet de loi de finances 2015, prévoit ce nouveau dispositif dit PINEL:

Ce dernier reprendrait les principales caractéristiques de la loi Duflot, mais apporterait un certain nombre d'assouplissements:

- le projet de loi propose de laisser le choix aux investisseurs de s'engager pour une durée de 6,9 ou 12 ans
- la réduction d'impôt serait proportionnellement de 12 %, 18 %, ou 21 %,
- investissement en SCPI pris en compte pour 100% de la souscription.

Autre assouplissement de taille :

-le bien immobilier, objet de la réduction d'impôt, pourrait être désormais loué à des ascendants ou des descendants sans perdre l'avantage de cette réduction.

Ces nouvelles mesures interviennent dans une conjoncture relativement morose pour le logement neuf: Le niveau de la construction est désormais 10 % inférieur à celui de l'été 2013 et près de 30 % inférieur à la production de 2011.

Assistance Conseil Patrimoine

50 bis, avenue Fernand Fenzy 92160 ANTONY

Tél: 01 42 37 47 47 Fax: 09 57 97 00 07

Mail : jfb@acp-finances.fr Site : www.acp-finances.fr