

CTEA



Lettre Patrimoniale

Actualité Financière p.2

L'immobilier mondialement sous tension
Banques Centrales, taux, inflation : jusqu'où ?

Actualité Patrimoniale p.3

Le dossier : le divorce et ses différents interlocuteurs
Le focus : les critères d'octroi de crédits immobiliers résidentiels
La brève : le démembrement de la clause bénéficiaire

Treizième édition – Septembre 2023



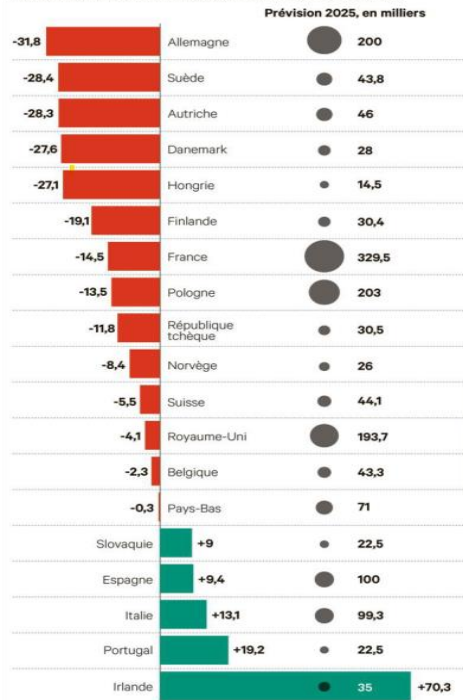
L'immobilier mondialement sous tension

Le monde entre dans une phase qu'il n'a pas connu depuis des années : une crise immobilière internationale appelée à durer.

Raisons :

- Flambée des coûts des matériaux de construction et de la sous-traitance en raison de la guerre en Ukraine et de la hausse des tarifs de l'énergie,
- Durcissement des conditions d'accès au crédit,
- Baisse du nombre de permis de construire délivrés,
- Nouvelles normes énergétiques,
- Hausse des taux d'intérêt...

Les prévisions de construction de logements en Europe
Variation 2025/2021, en % (appartements achevés dans des immeubles résidentiels et non résidentiels nouvellement construits et existants)



*LES ECHOS / SOURCE: SIMULATIONS EUROCONSTRUCT - PHOTO: KATJA HOFFMANN/LAIF-REA

Conséquences :

✓ **Aux États-Unis**, l'immobilier commercial commence à pâtir fortement de la situation. Les prêts pour financer de l'immobilier commercial représentent environ 40% de la totalité des crédits accordés par les banques régionales. Certaines de ces banques comme SVB, Silvergate Bank et Signature Bank (voir lettre patrimoniale précédente) ont fait faillite cette année entraînant de fortes tensions sur les autres banques de la même taille. Les épargnants, ayant eu peur de voir leurs économies partir en fumée, se sont dirigés vers des établissements plus importants. La hausse des taux implique une forte baisse du financement de ce type d'actif se matérialisant par une baisse des prix.

✓ **En Chine**, le secteur immobilier s'effondre. Sunac, un des principaux promoteurs immobiliers s'est effondré en bourse après plus d'un an de suspension de la cotation du titre. Un autre géant du secteur, Evergrande – en grande difficulté depuis 2021 – a demandé aux États-Unis son placement sous la procédure de faillite. Au tour de Country Garden de faire la une des journaux, après une perte trimestrielle record. Le promoteur a été incapable de rembourser des intérêts d'emprunts. Il va finalement éviter le défaut de peu. La société est étranglée par une dette de plus de 180 milliards d'euros. Le marché chinois est déprimé, les prix s'orientent à la baisse sur fond de ralentissement économique, de chômage élevé des jeunes ; les Chinois deviennent réfractaires à l'investissement dans la pierre.

✓ **En Europe**, même constat, les évolutions économiques récentes font plonger le marché résidentiel que ce soit dans le neuf, l'ancien et même le locatif. Les ventes dégringolent, les prix commencent lentement à baisser partout en Europe.

10 M€	Don de Bernard Arnault aux Restos du Cœur	29 Md€	Bénéfice d'UBS après le rachat de Crédit Suisse
--------------	---	---------------	---

Banques Centrales, taux, inflation : jusqu'où ?

➤ La Banque Centrale Européenne a relevé ses taux lors des 9 dernières réunions pour arriver à 4,25% début août 2023. Les prévisions d'inflation sont constantes pour les 12 prochains mois à 3,4%, mettant fin à la série de baisses de 2023.

Le 14 septembre, la BCE a pris la **décision de relever de 0,25%** son taux directeur – en ligne avec les attentes du marché - avant une **possible baisse des taux courant 2024**.

L'inflation a été divisée par deux depuis ses plus hauts. Nous sommes encore loin de l'objectif de la BCE de 2%-3% mais sur la bonne voie.

➤ **Aux États-Unis, la Federal Reserve (FED)** cherche toujours à réduire l'inflation au niveau de son objectif de 2% sans faire entrer le pays en récession. Actuellement :

- Taux directeurs entre 5,25% et 5,50%
- Indice d'inflation à 3,3%.

Les indicateurs importants ne prennent pas de direction franche et rendent les décisions de la FED d'autant plus compliquées :

- **le consommateur** - commence à réduire ses dépenses après avoir épuisé ses économies,
- **l'emploi** - résiste bien,
- **l'inflation salariale** - commence à baisser.



Le dossier : le divorce et ses différents interlocuteurs



Les trois grands intermédiaires dans le divorce sont :

l'avocat - le notaire – le juge aux affaires familiales

Mais quels sont leurs rôles et quand interviennent-ils ?

L'avocat est le **premier interlocuteur** que vous devez contacter. L'avocat est **obligatoire** quelle que soit la procédure adoptée. La stratégie la plus adaptée à votre situation se déterminera avec lui.

Le **divorce par consentement mutuel non judiciaire** : depuis 2017, chacun des époux est obligé de prendre son propre avocat alors qu'un seul avocat pour le couple était nécessaire auparavant. A présent, afin de garantir les intérêts de chacun des époux, **deux avocats sont indispensables**. Dans cette procédure, le rôle de l'avocat est essentiel car il doit **trouver un accord entre les époux** et rédiger une convention de divorce.

Quant à un **divorce contentieux**, son rôle est de **représenter son client** devant le tribunal et de s'occuper de la procédure.

Le notaire est devenu incontournable dans les procédures de divorce, contentieuses ou non. Son intervention est obligatoire si les époux sont propriétaires d'un ou plusieurs biens immobiliers. Il va **liquider le régime matrimonial des époux ainsi que partager les biens**. Dans ces dossiers, il **ne défend aucun des époux** mais applique strictement les règles civiles de liquidation et de partage. Dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel, la convention de divorce est enregistrée au rang des minutes du notaire.

Le juge aux affaires familiales, le « JAF », **n'intervient que dans le cadre d'un divorce dit contentieux**, c'est-à-dire lorsque les époux ne trouvent pas d'accord. Il sera alors compétent pour toute la procédure jusqu'au prononcé du divorce rendu par jugement. Si cette décision ne convient pas à l'un des ex-époux alors, il pourra toujours mener l'affaire devant la Cour d'appel.

Si vous avez des questions, nous pouvons vous guider.

Le focus : les critères d'octroi de crédits immobiliers résidentiels

Le ministère de l'économie fixe une norme d'octroi des crédits immobiliers résidentiels en France.

Depuis 2022, cette norme est la suivante :

- le taux d'effort des emprunteurs de crédit immobilier **ne doit pas excéder 35%** de leur revenu;
- la durée du crédit **ne doit pas dépasser 25 ans**.

Une **marge de flexibilité** était toutefois accordée par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Ainsi, pour chaque trimestre civil, 20% de la production de nouveaux crédits immobiliers a été octroyée par les établissements bancaires sans appliquer la norme dont :

- 80% étaient accordés en priorité aux acquéreurs de leur résidence principale avec une primauté pour les primo-accédants.
- Les 20% restants étaient libres d'utilisation (investissements locatifs par exemple).

Cependant, les banques et les courtiers jugeaient la norme du HCSF **trop contraignante** dans le contexte de taux actuel, donnant trop de place aux primo-accédants et pas assez aux investisseurs locatifs. Le HCSF ayant conscience des difficultés des banques et des courtiers, une nouvelle marge de flexibilité est donnée à l'investissement locatif.

Désormais, et **depuis le 1^{er} juillet 2023**, **au moins 70% de la flexibilité est réservée aux acquéreurs de leur résidence principale et les 30% restants sont libres d'utilisation**.

Cela signifie que les dossiers de crédits immobiliers pour de l'investissement locatif seront plus facilement acceptés.

Si vous avez un projet immobilier, nous pouvons en parler.

La brève : le démembrement de la clause bénéficiaire



Qu'est-ce que le démembrement d'une clause bénéficiaire?

Cela consiste à désigner pour le même capital deux bénéficiaires, **l'un pour l'usufruit et l'autre pour la nue-propriété**. Cette pratique est utilisée dans le cadre de la **protection du conjoint survivant** : l'usufruit revient au survivant et la nue-propriété aux enfants.

Au décès de l'assuré, les capitaux sont versés au conjoint qui **disposera de liquidités**. En fonction de ce qui aura été prévu, il pourra disposer librement ou non des fonds. En effet, la clause bénéficiaire peut prévoir des conditions de réemploi des fonds pour garantir les droits des enfants (contrat de capitalisation démembre, achat d'un bien immobilier, etc.). Souvent, il n'y a aucune condition intégrée à la clause et le conjoint dispose d'une totale liberté sur les fonds qu'il perçoit. Le **gros avantage est fiscal** : au décès du conjoint survivant, les fonds ne seront pas de nouveau taxés. Une **créance de restitution** sera due à la succession et une dette sera alors intégrée au passif faisant ainsi **diminuer les droits de succession** pour les héritiers.

Si cette technique du démembrement vous intéresse alors contactez-nous !

Nos clients sont formidables



I AM GOING TO MAKE YOU FEEL...**ENERGETIC**,
STRONG, **YOUTHFULL** & **RELAXED***

Nutrilords est une société de compléments alimentaires créée en 2022 sur deux constats simples :

- Les femmes et les hommes autour de la cinquantaine - qui souhaitent se maintenir en bonne santé et pratiquer les activités sportives qu'ils aiment - développent des carences importantes. L'âge bien sûr en est responsable mais pas uniquement. Notre alimentation et nos modes de vie sont aussi responsables de ces carences.
- La prise de compléments alimentaires ressemble souvent à un parcours du combattant assez décourageant. Les nutriments, vitamines et oligo-éléments sont conditionnés la plupart du temps de façon individuelle pour le grand bonheur des fabricants et de leurs marges bénéficiaires mais pas pour celui du consommateur qui se retrouve face à des prises quotidiennes pouvant comprendre une vingtaine de gélules ! Décourageant au possible même pour les plus motivés...

L'idée de **Nutrilords** : une **seule et unique gélule quotidienne** parfaitement dosée pour les femmes et son équivalent pour les hommes sans concession sur la qualité et la pureté des produits pour retrouver un équilibre naturel, éviter les crampes, favoriser la récupération et retrouver une qualité de sommeil qui fait souvent défaut après 50 ans.

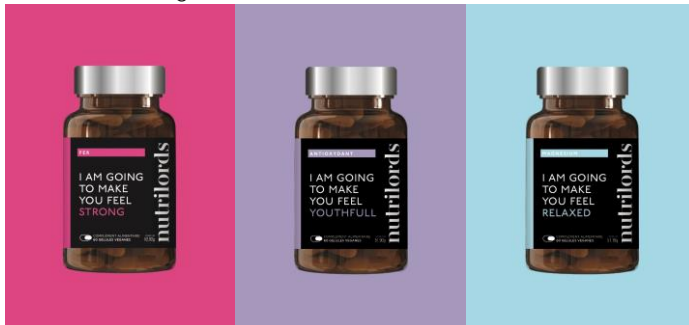
Nutrilords est aussi la rencontre d'un coach nutritionniste passionné et convaincu des bienfaits des compléments alimentaires pour les avoir constatés sur ses clients, et d'entrepreneurs quinquagénaires sportifs

ayant fait l'expérience à la fois des actions bienfaites des compléments alimentaires de qualité et de la complexité des posologies et des contraintes qu'elles impliquent. Essayez de partir en vacances 15 jours avec les enfants et la logistique qui va avec et vos 300 gélules !!



Nous souhaitons bonne chance à **Nutrilords** et leur belle idée d'améliorer notre bien-être, simplement.

Dans la même gamme :



* Je vais vous rendre Énergique, Fort, Jeune & Relaxé

Treizième édition de votre lettre patrimoniale trimestrielle

Vous souhaitez approfondir les sujets traités, faire un point plus large sur votre situation patrimoniale et/ou fiscale ou encore nous faire part d'un changement de situation personnelle, l'équipe d'OTEA Capital se tient à votre disposition.

OTEA CAPITAL
25, rue Quentin Bauchart
75008 Paris
Tel : +33 (0)9.73.87.02.73
www.otea-capital.fr