

LES NOUVELLES DE VOTRE COURTIER

TRIMESTRE 1 - 2010 - Trimestriel. Bureau de dépôt: Namur X



l'omnium
Courtier d'assurances

Pierre-Philippe Meyers
Administrateur délégué

Place de Bronckart, 4
B-4000 Liège

Boulevard d'Avroy, 21
B-4000 Liège

Tel (04) 252 00 12
Fax (04) 252 48 53

Du lundi au vendredi
De 8h30 à 12h30
et de 13h30 à 17h00

E-mail : info@lomnium.be
www.lomnium.be

Courtier agréé
C.B.F.A. n° 14.278A
Courtier agréé
M.A.E. n° 250779



Investir dans la brique: c'est du béton ?

Le salon Batibouw et l'approche du printemps marquent le début de la haute saison des investissements dans la brique, que ce soit sous forme d'achat d'un bien existant, d'extension / rénovation, ou de nouvelle construction. L'immobilier figure depuis longtemps sur le podium des placements les plus attractifs. Et ce ne sont pas les effets de montagne russe de la bourse qui risquent de démentir cette réputation, bien au contraire. Si vous occupez l'immeuble, vous aurez le plaisir d'être en vos murs, avec une liberté bien plus grande qu'un locataire, tout en assurant une assise solide à votre patrimoine. En vous montrant raisonnable sur le montant de l'emprunt, et en négociant votre prêt avec soin, il est probable que la charge de vos remboursements soit à peine supérieure à votre loyer. N'est-il pas plus malin de rembourser un emprunt que de payer un loyer à fonds perdu? Si votre épargne actuelle vous permet de financer une partie de l'achat, vos remboursements seront allégés, tout en vous permettant de bénéficier d'abattements fiscaux appréciables, inexistantes pour les locataires. Des travaux d'extension ou de rénovation ont plusieurs avantages: adapter le bien à vos besoins, augmenter sa valeur, permettre de possibles économies d'énergie, obtenir d'éventuels subsides et bénéficier de la TVA à 6% (ce

qui risque de disparaître à l'avenir). Si vous acquérez un bien dans le but de le louer, faites vos calculs de rentabilité en fonction du montant emprunté et de la valeur locative. Tenez compte des risques de travaux éventuels, et de possibles périodes d'absence de location. Si votre bien est bien choisi, il a toutes les chances de prendre de la valeur avec le temps, ce qui vous laissera une belle plus-value en cas de revente. Au cours des 18 derniers mois, après plusieurs années de croissance rapide, les prix du marché immobilier se sont tassés pour la plupart des biens et des régions. Il est donc possible de réaliser de bonnes affaires ... avant une éventuelle remontée des prix. Par ailleurs les taux d'intérêt sont peu élevés. Voilà deux variables essentielles de votre équation d'achat qui sont au vert. Ne vous laissez toutefois pas séduire par la première offre d'emprunt venue. Chaque chiffre, chaque virgule des clauses du contrat peuvent se traduire en écarts importants du montant à rembourser. Votre courtier d'assurance est un expert dans ce domaine et il a l'avantage essentiel de son indépendance. Sans le moindre engagement ou frais, il peut vous guider vers la formule objectivement la mieux adaptée à votre cas personnel, et faire jouer la concurrence. Ne vous privez pas de cette compétence et prenez contact dès que votre projet prend forme.

Pierre-Philippe Meyers
Administrateur délégué



Les leçons de la catastrophe de Liège

ASSURANCE INCENDIE

Quatorze morts, de nombreux blessés, des dizaines d'occupants d'immeubles voisins déplacés durant plusieurs semaines/mois, des véhicules détruits ou gravement endommagés, des commerces fermés ou fonctionnant au ralenti et menacés de faillite, des dégâts matériels aux bâtiments qui se chiffrent en dizaines de millions, la mobilisation massive des services de secours, ... voilà quelques postes de la note qui devrait être présentée au(x) responsable(s) de l'écroulement de l'immeuble de la rue Léopold.

Qui est responsable ?

Au moment où nous rédigeons ces lignes, rien n'est encore établi. Si un ou plusieurs responsables est(sont) identifié(s), il(s) devrai(en)t théoriquement indemniser les centaines de victimes. Mission impossible, compte tenu des montants astronomiques. Qui paiera alors ?

Les assurances

Les compagnies vont intervenir sur plusieurs plans. Les dommages corporels sont traités en priorité: les assurances vie, hospitalisation, dégâts corporels, ou similaires indemniseront leurs assurés. Ces compagnies pourront ensuite se retourner vers le(s) responsable(s) ou son(ses) assureur(s). Les pompiers blessés verront leurs dommages couverts par leur assurance accident du travail. La situation se complique au niveau des dommages matériels. Les dégâts aux véhicules assurés en omnium devraient être rapidement remboursés. Pour le reste, c'est en principe l'assurance incendie du responsable

qui devrait indemniser. On sait déjà que le propriétaire de l'immeuble n'était plus assuré, mais rien ne dit qu'il sera considéré comme responsable. Un occupant peut être à la source de l'explosion, de manière volontaire ou non. Était-il lui-même assuré ou pas? Le distributeur de gaz serait-il coupable de négligence? L'explosion sera-t-elle considérée comme la cause de l'effondrement ou viendra-t-on évoquer des faiblesses structurelles du bâtiment? Et bien d'autres questions peuvent encore apparaître. On peut présager d'une guerre des tranchées pour arbitrer entre ces différentes hypothèses. Plusieurs années risquent de s'écouler avant d'établir la vérité judiciaire. Entre-temps, de nombreuses victimes devront probablement patienter pour obtenir réparation.

Une assurance incendie obligatoire ?

Les catastrophes sont souvent à l'origine de nouvelles législations renforçant la sécurité des personnes ou des biens. On se souviendra que le dramatique incendie de l'Innovation en 1967 a été à l'origine de nombreuses mesures anti-feu dans les magasins et entreprises. Actuellement, l'assurance incendie n'est pas une obligation légale, ni dans le chef du propriétaire, ni dans celui du locataire. Ce dernier peut toutefois être tenu de souscrire ce contrat par une clause de son bail. L'assurance incendie présente pourtant une palette complète de protections, dépassant largement le cadre de l'incendie: explosion, bris de vitre, dégâts dus à la foudre, dégâts des eaux, vol, ... Elle peut aussi prévoir des indemnités de relogement, l'assistance pour prise en charge, ... L'assurance incendie couvre



aussi bien l'immeuble que son contenu, et la responsabilité du preneur d'assurance pour les dégâts causés aux tiers. De plus, depuis le 1er mars 2007, ces polices couvrent obligatoirement les catastrophes naturelles. Le bon sens voudrait donc que chacun soit assuré, mais ce n'est pas toujours le cas. Les milieux politiques, sensibilisés par le désastre de Liège, semblent favorables à rendre l'assurance incendie obligatoire. Affaire à suivre.

Faisons le point

Vous n'êtes pas assuré et souhaitez en savoir plus sur vos couvertures et prime? Êtes-vous certain que votre assurance actuelle est encore bien le reflet de la réalité? Votre immeuble a pris ou perdu de la valeur? Avez-vous effectué des extensions ou des rénovations? Vous avez installé des panneaux solaires? Des risques sont-ils apparus ou ont-ils disparu? Avez-vous fait installer un système d'alarme ou avez-vous sécurisé votre bâtiment? Avez-vous acquis ou vendu du mobilier, un ordinateur, un écran géant, ...? Le contenu de votre habitation est-il correctement couvert? De multiples questions peuvent se poser pour que votre contrat soit adapté à votre situation actuelle. Contactez-moi pour cet audit gratuit, qui vous apportera tous vos apaisements.

Vos panneaux solaires sont couverts ?

IMMOBILIER

La règle générale en matière d'assurance incendie est que toute modification de la valeur de votre habitation, ou de son contenu, doit être signalée à votre assureur.

L'assureur estimera ainsi correctement le risque et la valeur à assurer. Vous éviterez d'être sous-assuré et donc insuffisamment indemnisé en cas de sinistre. La règle de déclaration concerne aussi les panneaux solaires, bien que certaines compagnies dispensent leurs clients de cette formalité. Pour ne prendre

aucun risque, prenez la précaution d'avertir votre courtier qui pourra prendre les mesures utiles. Rassurez-vous: dans la plupart des cas, les panneaux solaires ne donneront pas lieu à une majoration de prime. Si votre dossier est correctement tenu à jour vous serez indemnisé par la compagnie, y compris en cas d'endommagement ou de vol de vos panneaux solaires. Si vous souscrivez une nouvelle assurance, l'estimation de la compagnie se fera généralement sur base d'un questionnaire. Une déclaration erronée peut être lourde de conséquences et il est

vivement recommandé de jouer la franchise. Le questionnaire intègre de plus en plus souvent une question spécifique concernant les panneaux solaires. Si cette question ne figure pas au questionnaire, vos panneaux seront automatiquement couverts et vous ne devez vous faire aucun souci par rapport à une éventuelle sous-assurance. Ayez le bon réflexe: dès que vous envisagez une modification significative à votre immeuble ou à son contenu, contactez moi pour établir les conséquences au niveau de votre assurance incendie.

Qui indemnise les dégâts aux véhicules victimes de l'état des routes?



MOBILITÉ

Les routes wallonnes et bruxelloises sont en piteux état. Les réparations de fortune et temporaires sont légions, ce qui n'empêche pas de très nombreux dégâts aux véhicules: accidents, gravillons dans le pare-brise, pneu éclaté / jantes fissurées / géométrie faussée par nids de poule, ... Qui doit prendre ces frais en charge?

Responsabilité

Il convient d'abord d'établir quelle est l'autorité publique responsable de cette portion de la voie publique: la commune, la province ou la région. Cette autorité est tenue de garantir la sécurité sur la voie publique et doit prendre des mesures visant à prévenir les situations de danger. Une détérioration mineure de la route ne suffira pas à invoquer cette responsabilité. La loi belge prévoit que c'est la victime qui doit apporter la preuve que l'autorité incriminée a commis une erreur, et que cette erreur est à l'origine du préjudice. Pas toujours évident! Dans les cas flagrants, l'ad-

ministration peut reconnaître son erreur ainsi que le préjudice, et décider d'indemniser (ce qui prend généralement plusieurs mois). Dans les autres cas, soit la victime baisse les bras et supporte ses frais, soit elle porte l'affaire en justice. Il faudra alors plusieurs mois, voire des années, avant que la victime ne soit fixée sur son sort.

Marche à suivre

Sur place, collectez un maximum de preuves: photos des dégâts et des lieux, témoignages, ... Vous pouvez inviter la police à faire une constatation sur place, mais rien ne dit qu'elle acceptera de se déplacer. Si l'incident provoque des dommages corporels, cet appel à la police est obligatoire. Si la police ne se déplace pas, présentez-vous au commissariat pour remettre copie de vos preuves et faire établir un procès-verbal. Demandez-en une copie, et faites aussi établir un devis des réparations. Transmettez-moi copie du tout, pour analyse et conseils.

Intervention des assurances

L'idéal est d'avoir souscrit une assurance protection juridique. Dans ce cas, c'est

la compagnie qui réglera toutes les formalités pour vous et prendra en charge vos éventuels frais de défense. Dans le cas contraire, vous devrez introduire un dossier auprès de l'autorité compétente. En cas de refus de dédommagement, une action en justice reste envisageable. Si votre véhicule est assuré en omnium, c'est votre compagnie qui vous dédommagera, sous réserve de la franchise et d'éventuels dégâts exclus par le contrat. Il n'est ainsi pas exceptionnel que les dégâts aux pneus et jantes ne soient pas couverts. L'autorité incriminée pourra décider de vous rembourser la franchise déduite par la compagnie, ou être condamnée à le faire. Si les dégâts se limitent à un éclat dans le pare-brise, il est possible que Carglass puisse effectuer une réparation, le plus souvent gratuite.

Dans tous les cas

N'entamez aucune démarche avant de prendre conseil auprès de votre courtier.

Taux fixe ou variable?

EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

Pour une échéance de 20 ans, le niveau actuel des taux variables est d'environ 3%, alors que celui des taux fixe est proche de 5%. Cet écart de 2% fait-il clairement pencher la balance en faveur des taux variables ?

Des taux historiquement bas

La fourchette actuelle de 3 à 5% est peu élevée. Rappelons que, par le passé, les taux ont connu plusieurs périodes où ils étaient 2 à 3 x supérieurs au niveau d'aujourd'hui. Impossible de prévoir l'avenir. La probabilité de baisse des taux est faible, avec une marge de manœuvre réduite. L'hypothèse de maintien durant quelques années est envisageable, mais le scénario de hausse des taux est le plus probable.

Avantages du taux fixe

L'avantage n°1 du taux fixe est une maîtrise totale de votre budget. Du premier au dernier jour de l'emprunt, vous savez à l'avance

ce que vous devrez rembourser. Conclure un emprunt au taux fixe de 5% est une opération rentable et rassurante dans une perspective à long terme. Et si le taux du marché devait significativement se réduire (peu probable), rien ne vous empêcherait d'envisager de renégocier votre prêt ou de conclure un emprunt de remplacement.

Risques du taux variable

Le taux variable est intéressant lorsque les probabilités de chute sont élevées, ce qui ne correspond pas la conjoncture actuelle. Lorsque, comme aujourd'hui, des hausses sensibles de taux sont prévisibles, l'emprunteur risque de voir grimper ses remboursements et de déséquilibrer son budget. En finale, il risque aussi de payer plus d'intérêts que dans une formule à taux fixe.

Multiples solutions hybrides

Depuis quelques années, les prêteurs se sont montrés imaginatifs dans la conception de leurs solutions de remboursement. C'est notamment le cas pour la fluctuation

maximale des taux variables (plancher et plafond de taux) ou pour la période de révision des taux variables: révision annuelle, 10/5/5 (première révision de taux après 10 ans, puis tous les 5 ans), ... Certains crédits à taux variable proposent aussi une mensualité inchangée durant toute la vie du prêt, avec une adaptation de la durée (qui se réduit ou s'allonge en fonction des variations de taux). On peut aussi trouver des formules se calquant à votre courbe de capacité théorique de remboursement: mensualités réduites dans les premières années et croissantes par après.

Ne pas perdre le nord

Un écart qui semble anodin peut représenter une différence se chiffrant en dizaines de milliers d'euros en fin de prêt. Faire le bon choix réclame une analyse fouillée et personnalisée à votre situation. J'ai les compétences et l'expérience pour vous guider et vous éviter de perdre le nord. Prenons rendez-vous pour un conseil pointu, objectif et sans engagement.

Recette miracle ?

PLACEMENTS

Rendement et sécurité sont deux objectifs difficilement conciliables. Rechercher un meilleur retour sur investissement va de pair avec une prise de risques plus grande. Il existe un moyen d'atténuer le niveau de risque.

Drip feeding

La traduction française "d'investissement en goutte-à-goutte" est moins parlante que sa version anglo-saxonne. Cette méthode est simple et applicable par tous. À l'inverse de ce que font beaucoup d'investisseurs en plaçant leur épargne par à-coups, le drip feeding suggère d'investir chaque mois la même somme, sans se préoccuper des conditions du marché. Tout le monde vend ? Je poursuis

imperturbablement mes achats. Les tendances se renversent ? Je maintiens le cap. Cette approche ne me dispense pas pour autant de suivre scrupuleusement la sacro-sainte règle de la diversification des placements et de l'équilibre du portefeuille. Le drip feeding porte sur le rythme d'investissement, pas sur la structure du patrimoine.

Et cela marche !

Les calculs donnent raison au drip feeder. En investissant mensuellement (ou autre rythme à choisir) une somme constante, on obtient de meilleurs rendements sur le long terme. La comparaison avec le sport est convaincante : l'athlète qui avance à un rythme suivi se classe généralement



mieux que celui qui multiplie accélérations et freinages. Avec le drip feeding, on lisse sa courbe d'investissement, contre-carre les caprices boursiers et traverse plus facilement les tempêtes financières.

Avantages collatéraux

Le drip feeder est plus serein que l'investisseur classique. Il ne doit pas veiller sans cesse aux cours pour décider du moment propice aux achats ou aux ventes. Le drip feeder incarne la force tranquille, qui sait que le temps lui donnera raison.

Sortie d'hibernation pour votre épargne ?

ARGENT

L'une des conséquences de la crise financière est que l'épargnant a revu ses priorités. Sa préoccupation centrale n'est plus le profit rapide et facile, mais la sécurité. Pour preuve, le total des avoirs sur les 18 millions de livrets d'épargne belges est proche de 200 milliards d'euros, un record absolu et plus du double qu'en 2000. Le hic est que le rendement réel du carnet de dépôt est très faible. Pouvez-vous obtenir mieux ?

Un contexte instable

Depuis le début de ce siècle, l'économie et la finance mondiales évoluent de manière chaotique. Des périodes de hausses boursières (comme l'a globalement été l'année 2009) peuvent être suivies de plongées aux enfers. On constate aussi l'extrême nervosité des marchés, qui réagissent à la moindre rumeur, et leur interconnexion. Le marché hypothécaire US connaît des revers et voilà la terre entière qui paie la facture. La Grèce, le Portugal et l'Espagne ont difficile à combler leurs dettes et les fonds se détournent massivement de l'euro.

Définir la stratégie

Tenant compte de cette trame de fond, vous devez tracer un cap. Une grille de décisions peut vous aider à faire vos choix. Si vous pensez avoir besoin d'argent à court terme, le carnet de dépôt

est bien adapté. Si votre épargne peut rester bloquée un certain temps, d'autres portes s'ouvrent à vous. La grande question est alors de savoir si vous souhaitez garantir votre capital. Dans l'affirmative les comptes à terme, bons de caisse ou assurances de la branche 21 sont des solutions proposant un taux fixe. Si vous voulez combiner capital garanti et taux variable, tournez-vous vers des fonds communs avec garantie de capital. Si vous acceptez de prendre un risque sur votre capital, les obligations vous offrent des taux fixes, tandis que les actions ont des rendements variables. De nombreux fonds de placement et les assurances de la branche 23 vous offrent aussi des solutions hybrides où vous pouvez doser l'équilibre entre actions et obligations. Si vous pouvez immobiliser votre capital sur une longue période, pensez aussi à l'immobilier (voir page 1). Dans la pratique, vous aboutirez sans doute à arbitrer des choix se répartissant sur ces différents types de placements, vous évitant de mettre tous vos œufs dans le même panier. Vos placements sécurisés seront peu rentables mais stables tandis que, à la recherche de rendement, vous pourrez risquer une partie de vos avoirs sur des placements plus spéculatifs. Votre stratégie tiendra aussi compte de vos objectifs de vie et de votre âge.

Trop d'argent sur les carnets d'épargne

On conseille généralement de disposer de l'équivalent de 6 mois de salaire net sur son carnet de dépôt. Le niveau des dépôts actuels indique que ce plafond est très largement dépassé, ce qui souligne la frilosité de l'épargnant. Il est probable qu'une partie de ces fonds hibernent, dans l'attente de l'apparition d'opportunités de placements. La réforme de l'an dernier a plafonné le rendement des carnets de dépôt : 3% ou le taux de la BCE, si celui-ci est supérieur. Dans la pratique, nous sommes actuellement dans des tranches de 1 à 2% (et un peu plus pour les carnets gérés par internet).

Les avantages des produits d'assurance

Les compagnies offrent une très large palette de produits répondant à quasi tous les besoins, sous forme d'assurance pension, ou d'assurances vie des branches 21 et 23. Outre leur rendement et leur souplesse, ces produits offrent d'appréciables possibilités de déduction fiscale. Vous pourrez aussi bien vous diriger vers des produits fortement défensifs que des solutions plus dynamiques. Un transfert d'une partie de vos avoirs de votre carnet de dépôt vers ces produits peut vous ouvrir de nouveaux horizons de placement. Intéressé par plus d'explications, sans le moindre engagement ? Prenons rendez-vous.