

leMag

VALORITY
INVESTISSEMENT

n°7

avril

à la une
CROWDFUNDING
LE NOUVEAU MODE
DE FINANCEMENT
PARTICIPATIF



dossier IMMOBILIER
LES BOULEVERSEMENTS
DE LA LOI ALUR

pratique VACANCES
NE FAITES PAS EXPLOSER
VOTRE BUDGET

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



CROWDFUNDING : LE NOUVEAU MODE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Utopie pour certains, réalité pour d'autres, le crowdfunding est une technique de financement innovante qui connaît un développement exponentiel. En plus de représenter une alternative crédible aux modes de financements classiques, elle permet aussi aux épargnants de faire fructifier leur argent.

dossier page 11



IMMOBILIER

LES BOULEVERSEMENTS DE LA LOI ALUR

Attendez-vous à être chamboulé dans vos habitudes. Avec la loi Alur, propriétaires bailleurs et occupants, locataires, copropriétaires... vous allez devoir vous adapter à de nouvelles règles. Tour d'horizon d'un texte qui fera date dans l'histoire de l'immobilier.

pratique page 18



VACANCES

NE FAITES PAS EXPLOSER VOTRE BUDGET

Louer un appartement plutôt qu'une chambre d'hôtel trois étoiles, opter pour le gardiennage pour limiter les risques de cambriolages... Avant de prendre le chemin des vacances, lisez nos conseils pour respecter le budget fixé sans rogner sur les loisirs.

à ne pas manquer pages 10 - 17 - 22 tableau de bord du patrimoine page 23

Le Mag Valority
un magazine de la rédaction
d'**Infomedia**
Périodicité : Mensuelle

Editeur :
Infomedia SAS
26, rue de Châteaudun
75009 Paris

Directeur de la publication :
Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

Rédacteurs :
Barbara Kiraly
Thibault Fingonnet

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

Crédits photos :
© **Thinkstock** - © **Infomedia**

2

VOTRE CONSEILLER CRÉDIT VAUT 100 BANQUIERS

> 15 000 clients nous ont déjà fait confiance



Bénéficiez
de taux
attractifs

2,50%*

* Taux fixe sur 10 ans au 1^{er} avril 2014
selon conditions de l'établissement bancaire
Crédit Agricole Centre Est

Courtier en crédit

Financement
Rachat de crédit
Renégociation

valority-credit.com

11 2013 - VALORITY CREDIT - SAS au capital de 150 000 € - RCS Paris 493 271 157 - Siège Social : 84, rue Charles de Gaulle - 69463 VONCEY-OS - La société VALORITY CREDIT est immatriculée à l'ORIAS de la Cour des Comptes de Paris au N° 070338095 et au N° 070338095. Coordonnées de l'ORIAS : 1, rue Jules Lefebvre, 75331 Paris Cedex 05, coordonnées de l'autorité de Contrôle Prudenciel : 561 rue Thibault - 75436 Paris Cedex 09 - Photo : © Syda Productions

le chiffre du mois

13,6

C'est en millions, le nombre de contribuables à avoir opté pour une déclaration de revenus en ligne en 2013, selon un communiqué de la Direction générale des finances publiques (DGFiP) daté du 18 mars 2014.

La télédéclaration séduit toujours plus de Français, puisqu'ils étaient 12,8 millions à choisir la déclaration sur le web en 2012. Pour attirer davantage de contribuables, l'administration fiscale améliore l'accessibilité du site internet www.impots.gouv.fr en le rendant plus facile d'utilisation. Elle propose à chaque contribuable d'indiquer une dernière fois les trois identifiants habituellement requis (numéro fiscal, numéro de télédéclarant et revenu fiscal de référence) pour accéder à leur espace personnel et créer leur propre mot de passe personnalisé. Une fois la manipulation terminée, les contribuables n'auront plus qu'à indiquer leur numéro fiscal et leur mot de passe pour se connecter.

la phrase du mois



« Aucune décision ne sera prise sans concertation avec les professionnels concernés. »

C'est la réponse de Pierre Moscovici, ministre de l'Économie du gouvernement Ayrault, à la question d'un journaliste en conférence de presse au sujet des rumeurs de refonte de la rémunération des notaires relayées par le journal *Le Parisien* le 19 mars 2014. Pour rappel, les notaires sont rétribués en proportion du montant de la transaction immobilière, selon un barème précis et fixé par la loi. Plus le logement se vend cher, plus les émoluments du notaire sont élevés. Toujours selon les informations divulguées par *Le Parisien*, les notaires pourraient à l'avenir être payés en fonction d'une grille forfaitaire afin de déconnecter davantage leurs émoluments des prix de l'immobilier. Objectif : réduire les frais de notaires (environ 8% dans l'ancien, 2 à 3% dans le neuf) et redonner du pouvoir d'achat aux acheteurs.

le calendrier fiscal

9 Avril

- ✓ début de l'envoi des déclarations 2014 des revenus perçus en 2013.

16 Avril

- ✓ ouverture du service de déclaration des revenus en ligne sur www.impots.gouv.fr.

3

la vidéo du mois



Le crowdfunding en capital rencontre un succès grandissant en France. Véritable alternative aux moyens de financement classiques, il séduit entrepreneurs et investisseurs. Reportage pour mieux comprendre l'essor du financement participatif.

Flashez le code pour voir la vidéo





CROWDFUNDING LE NOUVEAU MODE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Lancé en France il y a quelques années, le crowdfunding fait chaque jour des émules. Ce mode de financement innovant, basé sur l'idée que le particulier peut participer au succès d'un projet, entrepreneurial notamment, connaît un développement exponentiel. Le don, le prêt ou l'actionariat sont désormais autant de possibilités de financer l'esprit d'entreprise. Cerise sur le gâteau, outre le fait de représenter une alternative crédible au monopole bancaire mais également aux modes de financement classiques, investir dans le crowdfunding permet de faire fructifier son argent. Comment investir ? Quels rendements attendre ? Tout ce qu'il convient de savoir pour ne pas passer à côté de ce phénomène de société.

Prêt d'Union, KissKissBankBank, SmartAngels... Si ces noms ne vous disent peut-être rien aujourd'hui, ils devraient vous sembler plus familiers dans un avenir proche. Ces sites internet font en effet partie des principaux acteurs du crowdfunding en France, littéralement le financement par la foule. Ce nouveau mode de financement dit participatif consiste à mettre en relation des porteurs de projet et des investisseurs au travers de plateformes en ligne. Particularité du mécanisme, l'investisseur soutient librement le projet qu'il désire financer en choisissant son mode de rémunération. Du don pour un projet culturel à l'entrée au capital d'une petite et moyenne entreprise (PME), en passant par le prêt rémunéré ou non, l'éventail des possibles semble illimité, tant les nouveaux modèles de crowdfunding fleurissent en France.

Un internaute, un projet, un financement

Mais qu'est-ce que le crowdfunding précisément ? Tout simplement un système dans lequel un particulier ou une personne morale prend la place d'une banque ou d'un fonds d'investissement pour pallier les besoins financiers d'un porteur de projet. Ce mode de financement prend diverses formes et s'adresse par conséquent à des profils différents. A l'évidence, un particulier souhaitant soutenir un projet par le don n'aura pas les mêmes motivations qu'un épargnant à la recherche de rendement ou d'un investisseur désirent entrer au capital d'une entreprise autrement qu'en jouant ses économies en Bourse.

Les raisons de l'émergence du crowdfunding en France tiennent ainsi avant tout à l'hétérogénéité des modèles disponibles sur Internet. Le particulier a le choix et peut adapter son investissement à ses motivations. Encore faut-il que le rendement soit la finalité de son passage à l'acte. Ce qui n'est pas toujours le cas.

Une épargne utile aux autres

L'attrait pour le financement participatif, qui n'a véritablement émergé dans l'Hexagone qu'au début des années 2010, est indéniable. Alors que l'ensemble des plateformes dédiées au crowdfunding avaient réuni 27 millions d'euros en 2012, l'exercice 2013 a clairement été celui de la confirmation : avec 78,3 millions d'euros collectés, les placements ont en effet pratiquement triplé en l'espace de douze mois.

L'an passé, 330.966 internautes ont ainsi soutenu un projet via une plateforme de crowdfunding

selon la 2^e édition du baromètre du crowdfunding réalisé par Compinnov et l'association Financement Participatif France (FPF). Parmi eux, 314.413 donateurs, soit 95% de bienfaiteurs désintéressés, ont en moyenne donné 64 euros au projet de leur cœur, pour un total de 20 millions d'euros (contre 9 millions d'euros en 2012).

« La première motivation des donateurs c'est l'empathie »

« On a tous emprunté un jour », observe Arnaud Poissonnier, fondateur de la plateforme de prêt solidaire Babyloan. L'argument de ce spécialiste du microcrédit non rémunéré n'est pas dénué de sens, loin s'en faut. Particuliers comme entrepreneurs ont pour leur grande majorité déjà été confrontés à la difficulté de trouver des fonds. « La première motivation des donateurs, c'est l'empathie, confirme Vincent Ricordeau, co-fondateur du site kisskissbankbank.com. *Le retour sur investissement émotionnel est très important.* » Le dirigeant de cette plateforme, qui a collecté 13,5 millions d'euros de dons depuis sa création en mars 2010, met également en avant le pouvoir de l'internaute, qui possède au final « un libre arbitre sur le projet qui va ou non se réaliser. Lorsque vous donnez, vous le faites pour que le projet naisse ».



Artistique comme le financement d'un festival de courts métrages ou la production d'un groupe de musique, éducatif via des actions de bénévolat en France ou à l'étranger, les projets prennent de multiples formes. En quatre années, pas moins de 7.100 projets sur les 25.000 reçus par KissKissBankBank ont été financés par le don (voir notre interview en page 9). D'autres acteurs, à l'instar d'Ulule (fr.ulule.com) ou la très médiatique plateforme My Major Company, qui a notamment contribué à l'éclosion du chanteur Grégoire, pratiquent le don avec ou sans contrepartie.

Si, de l'avis de nombreux spécialistes du crowdfunding sous forme de don, la fiscalité ne contribue pas au passage à l'acte, les internautes peuvent toutefois bénéficier d'une réduction d'impôt lorsqu'ils financent gratuitement des projets portés par des œuvres ou des organismes d'intérêt général ou encore des fondations ou associations reconnues d'utilité publique. Mais à l'évidence, pour trouver un intérêt financier dans une opération de crowdfunding, l'investisseur doit se porter sur des modèles plus rémunérateurs.

6



Le prêt, l'alternative au monopole bancaire

Premier contributeur au succès naissant du financement participatif en France, le prêt a collecté 47,9 millions d'euros auprès des épargnants en 2013. Là encore, les possibilités sont multiples pour l'investisseur : il peut en effet prêter son argent à une entreprise comme à un particulier, pour un rendement bien souvent supérieur aux taux du marché, en constante dégringolade ces derniers mois.

Le principe ? Le particulier remplace tout simplement la banque dans la chaîne classique d'intermédiation. Sans toutefois en porter le risque, comme l'atteste Nicolas Dabbaghian, cofondateur de la plateforme Spear : « *Nous travaillons avec des partenaires bancaires. Les banques portent le risque, pas les épargnants.* » Le particulier finance un projet entrepreneurial tandis que la banque étudie la faisabilité de ce dernier et garantit le remboursement du capital investi. Outre cette caution bancaire, l'épargnant perçoit une véritable contrepartie financière. En 2013, Spear a ainsi versé une rémunération de 2% avant impôt et prélèvements sociaux à ses sociétaires. « *L'idée est d'avoir un investissement non seulement solidaire et participatif mais également patrimonial et rentable* », précise Nicolas Dabbaghian. Qui plus est, les épargnants bénéficient de réductions d'impôt de l'ordre de 18% à l'impôt sur le revenu et 50% pour les foyers assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Pour obtenir un rendement garanti et supérieur à la moyenne du marché, l'épargnant doit seulement investir un minimum de 100 euros, soit 10 parts sociales de Spear d'une valeur unitaire de 10 euros.

En 2014, la rémunération des sociétaires de Spear devrait être inférieure selon le cofondateur de la plateforme de prêt. Peu importe pour Nicolas Dabbaghian, qui explique avoir sondé les épargnants sur leurs motivations à l'été 2013 : « *La plupart d'entre eux venaient chercher un produit d'épargne solidaire* », assure-t-il.

Investissement gagnant des deux côtés

Un constat que Charles Egly, fondateur de la plateforme de crédit entre particuliers Prêt d'Union, ne partage pas. « *La première motivation de l'épargnant, c'est le rendement en cette période de taux bancaires faibles* », assène-t-il. Ce site propose, il est vrai, des rendements qui peuvent faire des envieux. Pour un investissement minimum de 1.000 euros, l'épargnant souscrit un fonds servant à financer les crédits à la consommation des emprunteurs. « *Nous proposons deux types de fonds ouverts à la souscription, qui servent à financer les emprunteurs sur des maturités différentes : de 2 à 3 ans et de 4 à 5 ans* », détaille Charles Egly. A la clé, des rendements annuels bruts compris entre 3,90% pour le premier fonds et 4,60% pour le second.



Là encore, la sécurité du capital et du rendement est garantie : « *Le mécanisme de fonds permet de sécuriser l'investissement et de mutualiser le risque puisque celui-ci est dilué sur une multitude d'emprunteurs, explique ce pionnier du crédit participatif. La diversification est également attrayante pour les épargnants, Prêt d'Union étant le seul produit qui inclut un « risque de ménage », contrairement par exemple au risque d'Etat dans des obligations ou d'entreprises dans des titres.* »

De leur côté, les emprunteurs bénéficient d'un coût de crédit largement inférieur à ce qu'ils peuvent obtenir dans un réseau bancaire classique.

Les avantages du crédit à la consommation n'ont pas tardé à convaincre les épargnants puisqu'en 2013, Prêt d'Union a accordé 43 millions d'euros de prêts et compte bien franchir la barre symbolique des 100 millions d'euros dès 2014. L'envolée du crédit à la consommation sur cette plateforme pourrait même prendre une autre dimension dans les prochaines années, ce type de placements étant jusqu'ici réservé à des investisseurs dits « *qualifiés* ». Pour épargner sur Prêt d'Union, il faut ainsi remplir deux des trois condi-

tions suivantes fixées par l'Autorité des marchés financiers (AMF) : disposer d'un compte-titres et boursicoter régulièrement, d'un patrimoine financier supérieur à 500.000 euros et avoir exercé au moins un an dans un secteur tel que la banque ou l'assurance. Charles Egly entend ainsi solliciter l'AMF dans les mois à venir pour ouvrir ce placement au plus grand nombre.

Un placement transparent

Résumer l'intérêt des épargnants pour le financement participatif au seul rendement attendu serait réducteur. Comme pour le don contre don, le prêt solidaire attire les Français car, outre la garantie de retrouver sa mise, et plus dans le cas du prêt rémunéré, le crowdfunding présente la particularité d'offrir à l'investisseur un véritable suivi du projet financé. « *Après avoir investi, l'épargnant reçoit un reporting semestriel sur le(s) projet(s) financé(s), des nouvelles régulières sur l'avancée du projet, et a accès aux rapports annuels d'activité de SPEAR, puisqu'il est convoqué à l'Assemblée Générale de la coopérative* », explique ainsi Nicolas Dabbaghian, le dirigeant de Spear.



Pallier les déficiences du marché

Le recours au crowdfunding répond à l'absence d'offres de financements classiques : crédit consommation à bas taux, financement d'un projet immobilier, microcrédit, les secteurs à soutenir ne manquent pas. Et si le rendement est généralement au rendez-vous, beaucoup d'investisseurs souhaitent tout de même s'assurer que leur argent sert bien à pallier les lacunes du marché.

Disposer d'une véritable information sur le projet financé et son avancement constitue une demande des internautes.



Fabrice Beauchêne,
My Pharma Company

Cette demande, Fabrice Beauchêne l'a bien comprise. Ce scientifique de formation lance au mois d'avril la plateforme My Pharma Company, dont l'objectif consiste à lever des fonds auprès du grand public pour financer des « biotechs », les sociétés de biotechnologies. « Il n'y pas suffisamment de fonds d'amorçages pour les 450 biotechs du marché, et la suite du financement reste encore très complexe. Certaines sociétés sont mortes avec des projets très intéressants », déplore-t-il. D'où l'idée de faire appel aux internautes pour financer la recherche, plus exactement la phase de test d'une molécule ou d'un dispositif médical sur l'homme, qui doit apporter la preuve de l'efficacité du produit. En échange d'un placement minimum de 10 euros, l'investisseur perçoit des royalties sur le chiffre d'affaires généré par le produit pendant toute la durée du brevet. La rentabilité espérée est de l'ordre de 20% mais, de l'aveu même de ce chercheur, « seules deux molécules sur dix entrent sur le marché ». Le crowdfunding n'échappe donc pas à la règle : il n'y a pas de rendement sans risque. Pour en limiter la portée, My Pharma Company mise encore une fois sur l'information. « Notre rôle

Le financement participatif en dates clés

- **2007** : création du Lending Club à San Francisco par le Français Renaud Laplanche. Cette plateforme de prêts a réussi à lever plus de 3,5 milliards de dollars depuis. Son entrée en Bourse est prévue pour 2014.
- **2008** : le chanteur Grégoire parvient à lever 70.000 euros sur la plateforme My Major company pour financer son album *Toi + Moi*. Cet opus devient disque de diamant en 2009.
- **2009** : lancement de la plateforme de financement en capital Wiseed. Cinq ans plus tard, elle a levé plus de 7 millions d'euros.
- **2013** : la plateforme de crédits entre particuliers Prêts d'Union lève 43 millions d'euros en France.
- **14 février 2014** : l'ex-ministre des PME et de l'Economie numérique Fleur Pellerin annonce une série de mesures pour démocratiser le financement participatif.

est justement d'expliquer les risques à l'investisseur à travers une analyse poussée », rappelle Fabrice Beauchêne.

La possibilité de devenir actionnaire de PME

Si le don ou le prêt permettent à un investisseur de financer le projet de son choix, l'investissement au capital d'une petite ou moyenne entreprise (PME) ou d'une start-up présente un avantage supplémentaire pour le particulier : celui d'entrer au capital moyennant un ticket d'entrée généralement compris entre un et plusieurs milliers d'euros.

Des plateformes comme Anaxago, WiSeed, Smartangels ou Happy Capital mettent ainsi en ligne les projets d'entreprises passés à la loupe : développement à l'étranger, création d'une nouvelle unité de production ou d'un nouveau produit... les défis des PME françaises ne manquent pas. Or, il y a un « trou dans la chaîne de financement en fonds propres pour l'amorçage des start-up et l'accompagnement des PME dans les premières étapes de leur développement », juge Philippe Gaborieau, fondateur de la plateforme Happy Capital.

Bénéficiant d'une transparence réelle sur le projet présenté, notamment au travers de la communication de documents présentant ses avantages et faiblesses, avant l'investissement, et d'une communication trimestrielle une fois le financement bouclé, l'actionnaire a tous les atouts en main pour placer sa mise en connaissance de cause. A la clé, un rendement sous forme de plus-values mais aussi d'avantages fiscaux, avec une réduction d'impôt sur le revenu (18%) ou sur l'impôt de solidarité sur la fortune (50%).

Plus encore, l'investisseur présente une utilité qui va plus loin que son financement pour l'entreprise porteuse de projet. « *L'idée est de participer à la vie de l'entreprise financée jusqu'à en devenir un ambassadeur, d'aider l'entrepreneur au quotidien ou dans la définition de sa stratégie* », analyse Philippe Gaborieau.

Vers une démocratisation du crowdfunding

Ces avantages ont semble-t-il convaincu certains internautes de se porter vers l'equity crowdfunding, la dizaine de plateformes présentes sur la Toile ayant recueilli plus de 10 millions d'euros de financements en 2013. Et si seulement quelques milliers d'investisseurs ont sauté le pas l'an passé, ce phénomène de-

vrait s'intensifier en 2014, grâce à l'ouverture du financement participatif au grand public, introduite par les annonces de Fleur Pellerin le 14 février dernier.

Alors ministre chargée des Petites et moyennes entreprises, de l'Innovation et de l'Economie numérique, Fleur Pellerin a en effet pris le parti de démocratiser le crowdfunding au travers de mesures effectives le 1er juillet 2014. Bercy a notamment précisé que l'investissement en capital allait être facilité puisque le montant maximal pouvant être levé pour financer une PME ou une start-up sans émettre de prospectus de l'Association des marchés financiers (AMF) sera relevé de 100.000 à 1 million d'euros. Les plateformes pourront donc lever plus de fonds via le crowdequity. Les investisseurs, de leur côté, vont voir le prêt entre particuliers ouvert : ils pourront désormais prêter jusqu'à 1.000 euros par projet sur une plateforme de prêt, chaque projet pouvant collecter jusqu'à 1 million d'euros. Cette réforme du crowdfunding est, selon Fleur Pellerin, « *une levée de contraintes très forte* ». De quoi permettre au financement participatif de prendre définitivement son envol... ■



INTERVIEW

« *Il n'y a pas de typologie de contributeur* »



Pour Vincent Ricordeau, créateur de la plateforme KissKissBankBank, le crowdfunding répond à tous les types de motivation.

Pourquoi avoir créé une plateforme de crowdfunding ?

KissKissBankBank est un site qui vise à soutenir toutes les formes de créativité. Tous les projets solidaires présentant un côté artistique, qu'ils concernent une activité liée à la vidéo, la musique, au spectacle vivant ou même à la technologie sont présentés sur notre plateforme dès lors qu'ils sont acceptés. Depuis mars 2010, nous avons reçu 25.000 projets pour 7.100 mis en ligne.

Comment les projets acceptés par KissKissBankBank sont-ils financés ?

C'est d'abord la communauté autour du créateur du projet qui prime. Ces premiers donateurs se transforment par la suite en ambassadeurs auprès d'un deuxième

cercle de contributeurs. Enfin, et si le projet présente vraiment du sens, il est repris dans des blogs ou plus généralement par les médias qui créent un troisième cercle de donateurs, composé de parfaits inconnus.

À qui s'adresse le crowdfunding en France ?

Il n'y a pas de typologie de contributeur. Ils n'ont pas tous les mêmes envies. C'est la raison pour laquelle nous avons créé une deuxième plateforme de financement participatif, Hello Merci, spécialisée dans le prêt non rémunéré. Ce site a collecté 400.000 euros en 10 mois d'existence. Enfin, nous allons lancer dans les prochains mois une nouvelle plateforme de prêt rémunéré ou d'equity crowdfunding, afin de répondre à toutes les attentes des contributeurs.



Le PEA PME-ETI est officiellement né le 6 mars dernier

Depuis le 6 mars 2014, vous disposez d'un nouveau placement pour faire fructifier vos économies : le plan d'épargne en actions (PEA) PME-ETI. Il vous permet d'acheter jusqu'à 75.000 euros de parts de sociétés de moins de 5.000 salariés affichant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan inférieur à 2 milliards d'euros. Les dividendes et les plus-values sont exonérés d'impôt à condition d'être réinvestis dans le plan. Les gains ne sont imposables (19% à 22,5% en plus des prélèvements sociaux) que lorsque vous fermez votre PEA PME-ETI (fermeture entraînée par un retrait partiel ou total). Au bout de cinq ans de détention, ils sont exonérés d'impôt mais restent soumis aux prélèvements sociaux (15,5%), et cela, quelle que soit la date de fermeture du plan.

10



Les livrets bancaires font un flop

Les livrets bancaires n'ont plus la cote auprès des épargnants. L'encours global de ces placements fiscalisés a chuté de 178,7 milliards au 1^{er} janvier 2013 à 172,5 milliards d'euros douze mois plus tard, selon les dernières informations de la Banque de France. Les raisons d'un tel désamour sont liées à leur fiscalité et à leur rémunération. Tout d'abord, les rendements bruts des livrets bancaires ont chuté à 1,19% en moyenne. Cela équivalait à une baisse de 0,50 point puisqu'en janvier 2013, ces placements offraient une rémunération moyenne de 1,69% avant prélèvements sociaux et fiscaux. Enfin, depuis le début de l'année 2013, les intérêts offerts par ces placements sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du prélèvement forfaitaire libératoire, plus avantageux pour les foyers fiscaux fortement imposés.



Les Français ont largement puisé dans leur épargne

En février 2014, les Français ont été plus cigales que fourmis puisqu'ils ont retiré 210 millions d'euros sur leur Livret A alors qu'ils y avaient déposé 1,60 milliard en janvier dernier. Le LDD (ex-Codevi) n'affiche pas de meilleurs résultats, puisqu'après y avoir déposé 590 millions d'euros en janvier dernier, les Français n'y ont épargné « que » 70 millions d'euros. Clairement, la collecte du Livret A et du LDD est négative de -0,14 milliard d'euros. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette tendance : la baisse de la rémunération de ces livrets de 1,75% à 1,25% depuis le 1^{er} août 2013 (qui profiterait peut-être à des produits plus rémunérateurs comme l'assurance vie), une gestion de l'épargne au fil de l'eau rendue possible par Internet et la volonté de financer les dépenses à venir, comme les vacances d'été.



Collecte nette positive pour l'assurance vie

L'année 2014 s'annonce bonne pour l'assurance vie. Alors que le niveau de la collecte nette (montant total des cotisations auquel on soustrait le montant total des prestations) s'affichait à 1,4 milliard d'euros en janvier 2014, elle progresse durant le mois de février pour atteindre 2,4 milliards d'euros, selon les statistiques publiées par la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA). Dans le détail, les cotisations se sont légèrement contractées en février 2014 (11,3 milliards déposés en janvier 2014 contre 11,2 milliards d'euros en février). De leur côté, les prestations ont largement chuté pour passer de 9,9 milliards en janvier à 8,8 milliards d'euros en février 2014. Pour rappel, même si ce niveau de collecte reste important, il ne dépasse pas le record de l'année 2013 atteint au mois de janvier 2013 (3,6 milliards d'euros).

IMMOBILIER

LES BOULEVERSEMENTS DE LA LOI ALUR

Les débats sont finis : après un long processus parlementaire, la loi Alur sur le logement et l'urbanisme est votée, promulguée et publiée au Journal officiel du 26 mars 2014. Et c'est peu dire qu'elle va chambouler les habitudes dans le domaine du logement : propriétaires bailleurs, locataires, loueurs en meublé de courte durée, copropriétaires, demandeurs de logements sociaux, professionnels de l'immobilier... vont devoir s'adapter à de nouvelles règles. Si l'encadrement des loyers et la GUL ont suscité la polémique, la loi longue de 177 articles regorge de nouveautés peu mises en lumière. Tour d'horizon de ce qu'il faut retenir de ce texte qui fera date dans l'histoire de l'immobilier.

« **L'**engagement a été tenu. » Par ces mots, la ministre du Logement Cécile Duflot du gouvernement Ayrault commentait le vote définitif de sa loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) jeudi 20 février 2014. Plus d'un mois après, la publication de la loi au Journal officiel du 26 mars venait conclure un processus démarré le 26 juin 2013 avec la présentation officielle à la presse du projet de loi. Au terme d'un long débat parlementaire, marqué par des polémiques sur la garantie universelle des loyers (GUL) et les protestations des professionnels de l'immobilier, le nouveau cadre législatif est fixé.

Et il y a de fortes chances que vous soyez concerné ! En effet, propriétaires bailleurs comme locataires, syndicats comme copropriétaires, loueurs en meublé comme demandeurs de logements sociaux vont devoir s'habituer à de nouvelles

dispositions légales. Tout ne change pas dans l'immédiat, puisque de nombreuses mesures sont dépendantes de décrets d'application rédigés par le Conseil d'Etat qui devraient être publiés dans les mois à venir. En attendant, mieux vaut savoir à quoi s'en tenir, en particulier si vous louez un ou plusieurs logements...

Location vide

- **Une nouvelle répartition des honoraires de location dans les agences immobilières**

Pour tous ceux qui passent par une agence immobilière afin de trouver un locataire, la répartition des honoraires perçus par les professionnels va changer. La loi Alur prévoit de limiter les frais facturés par les professionnels aux locataires. Ceux-ci devront correspondre uniquement à la moitié des prestations suivantes : visites de logements, constitution du dossier de location, rédaction du contrat de bail et réalisation de l'état des lieux d'entrée. L'autre moitié devra être payée par le propriétaire-bailleur.

La GUL : beaucoup de bruit pour rien ?

La garantie universelle des loyers est présentée comme un substitut à la caution. Cette garantie publique et gratuite des impayés ne pourra pas se cumuler avec la caution, sauf pour les étudiants. Elle doit permettre aux candidats locataires dont la dépense en logement n'excède pas 50% de leurs revenus de trouver un toit. Pour le bailleur, l'Etat rembourse les impayés de loyers pendant 18 mois (avec un mois de franchise). Le locataire sera assisté et tenu de rembourser, lorsqu'il le pourra, l'Agence de la garantie universelle des loyers qui indemniserà les propriétaires.

Reste que par rapport à l'idée de départ d'une Sécurité sociale du logement défendue par Cécile Duflot, la GUL ne devrait pas être une révolution. D'une part parce que cette garantie, disponible à partir du 1er janvier 2016, ne sera pas obligatoire : un bailleur pourra en refuser le bénéfice et devra l'indiquer sur le contrat de bail. De plus, les impayés seront couverts seulement à hauteur d'un loyer de référence, utilisé pour l'encadrement des loyers. Ainsi, l'intégralité du loyer ne sera pas nécessairement remboursée. Enfin, la GUL ne couvrira pas les dégradations locatives. Les bailleurs devront souscrire une assurance complémentaire à ce titre. Autant de facteurs qui risquent de détourner les propriétaires de la GUL et de faire retomber le soufflé...



De plus, les honoraires d'agence des locataires seront plafonnés et ne pourront pas excéder un certain montant par mètre carré. Des informations parues dans la presse évoquent une limite de 12 euros pour la capitale et l'Ouest parisien, 10 euros dans les grandes villes soumises à l'encadrement des loyers (voir plus loin) et 8 euros ailleurs en France. Néanmoins, ces montants n'ont pas été confirmés et seront définitivement fixés dans un décret attendu pour le mois de juin 2014. Dans tous les cas, les locataires paieront moins de frais, ce qui pourrait entraîner une hausse des honoraires acquittés par les propriétaires si les professionnels décident de maintenir leur niveau de rémunération.

• Une liste de pièces justificatives définitive

Jusqu'ici, la loi de 1989 régissant les rapports locatifs prévoit une liste de documents qu'il est interdit de demander à un candidat locataire, parmi lesquels un extrait de casier judiciaire, un dossier médical ou encore une attestation de bonne tenue de compte bancaire.

Désormais, les propriétaires bailleurs ou leurs mandataires devront s'en tenir à une liste définitive de pièces justificatives à demander : tout document ne figurant pas sur celle-ci ne pourra pas être exigé du candidat locataire pour établir son dossier. Cet inventaire exact devra être précisé par décret.

• Contrat de bail, états des lieux : des formulaires identiques pour tous

Autre formalité technique à prendre en compte, les contrats de bail ainsi que les états des lieux d'entrée et de sortie correspondront à des formulaires standardisés pour tout le monde. Autrement dit, le contrat de bail sera présenté de la même manière pour une location à Marseille, Lyon, Bordeaux ou Strasbourg. Il en va de même pour les états des lieux d'entrée et de sortie, de façon à faciliter la comparaison des deux documents et diminuer le risque de contentieux.

Le contrat de bail devra notamment spécifier la surface habitable du logement. Si la surface réelle est inférieure de 5% ou plus à celle affichée sur le contrat, le locataire pourra obtenir une diminution de son loyer au prorata du nombre de mètres carrés manquants. En outre, les nouvelles dispositions sur le partage des honoraires d'agence, l'encadrement des loyers et la GUL devront être mentionnées.

Enfin, une grille de vétusté type va être créée, là encore par décret, afin de calculer l'amortissement des biens dans le temps et d'évaluer au plus juste les réparations demandées au locataire lors de son départ.

• Indemnisation du locataire en cas de travaux

Un bailleur souhaitant réaliser des travaux dans un logement occupé ne pourra pas s'opposer à une demande d'indemnisation de son locataire si la période du dérangement dépasse 21 jours. L'indemnité sera alors calculée en fonction de la durée des travaux et de la surface mobilisée.

• Des préavis de départ raccourcis pour les locataires

Le délai de préavis raccourci pour les locataires, à un mois au lieu de trois, est désormais étendu. Tous les locataires vivant dans l'une des 28 agglomérations où s'applique l'encadrement des loyers pourront bénéficier de ce délai raccourci.

• Sanctions pour le rendu d'un dépôt de garantie en retard

Les restitutions tardives du dépôt de garantie sont sanctionnées. Il devra être rendu au locataire dans un délai de deux mois, voire un seul si l'état des lieux de sortie est conforme à celui réalisé lors de son entrée dans le logement. Une sanction financière égale à 10% du loyer sera levée par mois de retard. Elle ne sera cependant pas due si le locataire ne transmet pas sa nouvelle adresse.

• Conditions durcies pour donner congé à son locataire

Un locataire âgé de 65 ans et touchant des revenus inférieurs aux plafonds fixés pour l'éligibilité à un logement social devra être maintenu dans les lieux par son bailleur, sauf s'il remplit lui-même ces conditions. Par ailleurs, le préavis minimal de 6 mois en cas de reprise ou de vente est maintenu.

Lors de l'achat d'un appartement occupé par un locataire, le congé ne pourra intervenir qu'à la fin du bail en cours ou deux ans après l'acquisition si le bail prend fin plus tôt.

Enfin, les amendes levées contre les propriétaires particuliers qui établissent des congés pour motifs frauduleux augmentent et peuvent atteindre 6.000 euros maximum.



Location meublée

• Les droits du locataire renforcés

La législation couvrant les locations meublées en résidence principale s'aligne sur celle applicable aux locations vides. Autrement dit, les mêmes règles seront valables dans les deux cas de figure, avec quelques exceptions pour prendre en compte les caractéristiques des locations meublées.

Par exemple, un inventaire et un état détaillé du mobilier devra être réalisé lors de la signature du bail, selon les mêmes modalités que l'état des lieux. L'inventaire devra répertorier une liste de meubles indispensables à la vie courante du locataire (déterminée ultérieurement par décret). Le dépôt de garantie exigible par un bailleur pourra être équivalent à deux mois de loyer, contre un seul en location nue, afin de couvrir le coût d'éventuelles dégradations du mobilier.

Le contrat de bail d'une location meublée sera standardisé, comme pour les locations vides mais avec des caractéristiques spécifiques. La durée minimale du bail devra être fixée à un an, hormis si le locataire est un étudiant auquel cas elle pourra être ramenée à 9 mois. Enfin, au moment de son départ, le locataire sera tenu au respect d'un préavis d'un mois seulement.

• Un régime d'autorisation préalable pour les locations de courte durée

Un propriétaire souhaitant louer son logement pour de courtes durées, de manière fréquente,

aura de nouvelles obligations légales. Il doit désormais demander une autorisation temporaire de changement d'usage à la mairie de la commune où se trouve le logement. A Paris, Lyon et Marseille, cette requête devra être adressée aux mairies d'arrondissement. Dans les communes regroupées au sein d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), la décision pourra être prise par cet échelon administratif.

Les mises en location non autorisées ou non déclarées pourront être sanctionnées d'une amende de 25.000 euros. À Paris et dans certaines communes de la région francilienne localisées dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, les agents de police municipale auront la capacité légale de visiter les logements afin de contrôler les changements d'usage.

Par ailleurs, la loi crée de nouvelles obligations pour les intermédiaires en location touristique meublée de courte durée, comme le fameux site internet Airbnb par exemple. Ces derniers seront tenus d'informer les loueurs des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables à respecter. Les loueurs devront signer des déclarations sur l'honneur en ce sens et les fournir aux intermédiaires.

Copropriété

• Obligation de compte bancaire séparé pour les syndics

Les syndics vont devoir faire face à un nouveau cadre réglementaire, notamment en ce qui concerne la gestion des fonds des copropriétés. Ces derniers devront être placés obligatoirement

ment sur un compte bancaire séparé de celui du syndic. Le syndic reste libre de choisir l'établissement bancaire, sauf si la majorité absolue des copropriétaires en décide autrement. Dans tous les cas, le syndic ne peut prétendre à une rémunération supplémentaire pour l'ouverture d'un compte bancaire séparé. L'obligation sera effective un an après la promulgation de la loi, soit le 24 mars 2015. En cas de manquement, le mandat du syndic sera déclaré nul.

Les copropriétés de moins de 15 lots échappent à la règle du compte séparé : les syndicats de copropriétaires pourront décider, à la majorité absolue, de laisser le syndic gérer les fonds sur un compte commun avec le sien. Dès lors, ce compte devra faire apparaître un sous-compte afin de rendre les versements et prélèvements sur les fonds de la copropriété visibles.

• Prestations hors forfait limitées

Les prestations et services facturés par les syndicats en dehors du forfait prévu et choisi par les copropriétaires seront définis par une liste limitative instaurée par un décret mis à jour tous les deux ans. Le syndic devra intégrer toutes les autres prestations dans son offre forfaitaire. Il ne pourra donc plus les facturer en supplément. Les modalités de rémunération du syndic devront être visibles sur les nouveaux contrats types instaurés par la loi Alur.

Le syndic pourra prétendre à des honoraires spécifiques en cas de travaux. Ils seront exprimés en pourcentage du montant hors taxes des opérations et seront déterminés lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

• Un fonds de prévoyance pour financer les rénovations

Un fonds de prévoyance visant à financer de futurs travaux, obligatoires ou urgents, devra être institué dans chaque copropriété d'ici le 1^{er} janvier 2017. Chaque copropriétaire abondera ce fonds, logé dans un deuxième compte bancaire afin d'être séparé du compte principal de la copropriété et de celui du syndic. Les versements représenteront 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations versées par les copropriétaires ne seront pas remboursées à leur départ. Un vendeur est néanmoins autorisé à négocier avec l'acheteur du lot le versement d'une somme visant à restituer les cotisations acquittées.

Certaines copropriétés échappent à l'obligation de cotisations, notamment celles situées dans les immeubles neufs de moins de 5 ans. De même, un immeuble dont le diagnostic technique, qui devient obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 ans à partir de 2017, fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 prochaines années peut



VOUS SAVEZ CE QU'IL LUI DIT L'IMMOBILIER À LA CRISE ?

- > Toutes les solutions pour se constituer un patrimoine transmissible, à vos enfants ou à vos héritiers.

valority.com



être exempté. Enfin, dans les copropriétés de moins de 10 logements, les habitants pourront décider de ne pas constituer de fonds de prévoyance.

• **Davantage de transparence sur l'état de la copropriété**

Les syndicats devront fournir une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et d'eau chaude avant la tenue des assemblées générales de copropriétaires. Ils transmettront également les pièces justificatives à cet effet, comme les factures ou les contrats passés avec les fournisseurs.

De plus, les syndicats fourniront aux copropriétaires ainsi qu'aux acquéreurs une fiche tech-

nique synthétique. Celle-ci fera office de bilan de santé de la copropriété, aussi bien sur les éléments financiers que sur l'état de dégradation des logements et parties communes. Ce document devra être transmis sous 15 jours aux copropriétaires qui en font la demande, sous peine de sanctions financières. Il doit être mis à jour chaque année.

Enfin, à partir du 1er janvier 2015, les syndicats doivent mettre en place des extranets permettant aux copropriétaires d'accéder personnellement aux documents relatifs aux finances et aux décisions touchant la copropriété. ■

Un nouveau système d'encadrement des loyers

C'est, avec la GUL, l'autre mesure phare de la loi Alur : encadrer les loyers, et même faire baisser les plus élevés, dans les grandes agglomérations où la demande de logements est significativement supérieure à l'offre.

Le système proposé par Cécile Duflot s'articule autour de trois niveaux de loyers déterminés par des observatoires locaux et publics : un loyer de référence, qui représente la médiane des loyers de l'agglomération, un loyer de référence majoré de 20% à ne pas dépasser et un autre, minoré de 30%, en-dessous duquel les bailleurs peuvent procéder à des hausses plus significatives. Toutes ces valeurs seront données en euros par mètre carré, pour des zones ou quartiers de chaque ville et par type de logement (studio, trois pièces...). Les hausses de loyers seront limitées à l'indice de référence des loyers (IRL), sauf si le bailleur fait réaliser des travaux auquel cas une majoration pourra être appliquée.

Les locations vides et meublées sont concernées. Pour ces dernières, les loyers de référence retenus seront majorés afin de tenir compte des loyers plus élevés dans les meublés.

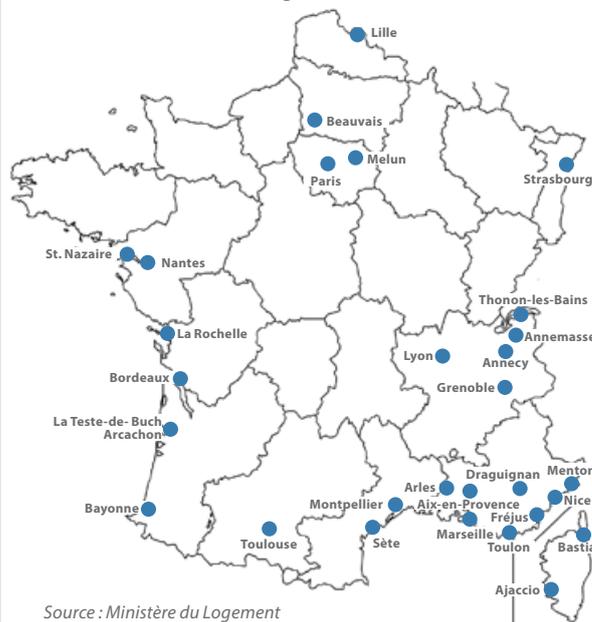
Les loyers excédant la référence majorée devront être baissés pour respecter le nouvel encadrement. Cécile Duflot annonce qu'environ 25% des loyers parisiens vont ainsi diminuer. De son côté, l'observatoire privé des loyers avance que près de 20% des loyers les plus élevés dans les grandes villes vont devoir baisser d'environ 20%. Le cas échéant, les locataires devront formuler des réclamations à la commission départe-

mentale de conciliation en ce sens, dans un délai de trois mois après la signature du bail.

La loi prévoit des exceptions permettant de dépasser la limite haute de l'encadrement des loyers, par l'application d'un complément de loyer. Celui-ci sera autorisé sur la base d'éléments de confort et de localisation du logement en comparaison à des biens similaires dans le même quartier. Un décret doit préciser ces notions, encore très floues pour le moment.

L'encadrement des loyers devrait entrer en application d'ici la fin de l'année 2014 dans l'agglomération parisienne et dans d'autres villes. Le calendrier précis dépend de l'installation et du fonctionnement des observatoires locaux.

Villes de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.



Source : Ministère du Logement



Les frais de notaire ont augmenté dans 81 départements

Vous allez acheter un logement ? Sachez que les droits de mutation à titre onéreux (DMTO), payés par les particuliers lors de l'achat d'une résidence principale ou secondaire, ont été augmentés de 0,7 point dans 81 départements (sur 101 au total). Dans ces territoires, les DMTO passent de 3,80% à 4,50% et font augmenter l'ensemble des frais de notaire à 5,79% du prix du logement. Notons que la Haute-Garonne, le Rhône et l'Essonne font partie des départements qui ont augmenté les DMTO. Les Bouches-du-Rhône et Paris, par exemple, ne les ont pas relevés. L'augmentation des frais risque d'atteindre plusieurs milliers d'euros pour certains acheteurs, puisqu'ils sont indexés sur le prix d'achat du logement. Pour rappel, cette mesure a été autorisée par la loi de finances pour 2014.



70% des contrats de syndic contiennent des clauses abusives

Si vous êtes propriétaire dans un immeuble collectif, vous avez intérêt à faire attention au contrat signé avec votre syndic de copropriété. Selon une étude de la Direction de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF), près de 70% des contrats contiennent des clauses abusives. Parmi les fraudes relevées, notons la double facturation d'une même prestation, la fixation d'honoraires sans indiquer le caractère des opérations facturées, le surcoût de la garantie financière apportée par le syndic, etc. L'enquête relève aussi que depuis la publication de l'arrêté Novelli en 2010 (qui fixe 44 prestations essentielles devant être inscrites dans les forfaits), le nombre de prestations particulières (facturées en dehors du forfait) a largement augmenté. Ce qui rend les contrats illisibles...



Les impôts locaux représentent 1,57 mensualité d'emprunt

La taxe foncière et la taxe d'habitation représentent en moyenne 1,57 mensualité de remboursement par an pour les ménages détenteurs d'un crédit immobilier dans les dix plus grandes villes de France, selon la dernière étude publiée par Meilleurtaux.com. Sans surprise, cette moyenne cache de fortes disparités. À Paris, les mensualités sont les plus élevées (2.243 euros de remboursement de crédit immobilier) et la fiscalité locale la plus faible (1.100 euros). Résultats, les impôts locaux payés par les emprunteurs parisiens pèsent seulement 0,49 mensualité par an, contre 2,26 mensualités pour les Montpelliérains et 2,4 mensualités pour les Bordelais.



Baisse du montant des devis des professionnels du bâtiment

Le montant des devis des professionnels du bâtiment est de moins en moins élevé selon l'indicateur conjoncturel pour le mois de février 2014 publié par la Banque de France le 10 mars 2014. Sur un an, les indicateurs sont orientés à la baisse, que ce soit pour le second œuvre (électricité, plomberie, isolation, etc.) ou le gros œuvre (murs porteurs, planchers, poteaux, etc.). Toutefois, le prix des devis des professionnels dans le gros œuvre chute plus fortement (- 5 points) que celui de leurs confrères du second œuvre (-3 points). Depuis un an, ces deux indicateurs sont orientés à la baisse. Malgré les tarifs réduits, l'activité n'augmente pas. Elle se rétracte même pour la première fois depuis septembre 2013 pour les professionnels du second œuvre (- 2 points).

NE FAITES PAS EXPLOSER VOTRE BUDGET VACANCES !

18

OOOPS !

Chaque année, c'est la même rengaine, vous fixez un budget pour les vacances, et à la fin de l'été, la note est salée.

Voici nos conseils pour limiter la facture, sans rogner sur les loisirs.

Cet été, vous comptez bien faire partie des 39,5 millions^[1] de Français qui prendront la route des vacances. À l'instar de vos concitoyens, votre budget devrait varier autour de 2.635 euros. « *Mais ce ne sont que des intentions de dépenses, rappelle Didier Arino, directeur du cabinet de conseil Protourisme. Une fois sur place, les frais réels varient.* » Et bien souvent, la facture explose. Nos conseils pour maintenir votre budget dans les clous.

Des alternatives à la location d'une chambre d'hôtel

« *Louer un appartement coûte deux fois moins cher par personne et par nuit qu'une location de chambres d'hôtel trois étoiles, signale Daniel Hiribarren, président de Popliday, un site qui propose des biens gérés exclusivement par des agents immobiliers. La facture est moins lourde parce que les chambres d'hôtel sont généralement disponibles pour deux personnes. En plus, la location d'un logement donne la possibilité de réduire les frais de restauration en cuisinant de temps en temps plutôt que de prendre tous ses repas à l'extérieur.* » Si vous louez le même logement pour une longue durée (au moins trois semaines), négociez le tarif. « *Nous appliquons une réduction systématique de 10%, ajoute Daniel Hiribarren. Car le professionnel a moins de travail. Il n'a pas à chercher de locataires, ni de frais liés à l'accueil ou au nettoyage du logement entre deux vacanciers par exemple.* »

Pour réaliser de plus grandes économies, optez pour l'hôtellerie de plein air. « *Les campings ont largement évolué* », assure Maud Le Men, porte-parole de la chaîne de campings quatre et cinq étoiles Les Castels. La société a développé une offre locative alternative, à mi-chemin entre l'inconfortable tente de toile et le mobil-home : l'hébergement en toile. « *C'est comme un mobil-home, doté d'un coin cuisine et d'une terrasse en dur (mais pas de sanitaires privés, ndlr), sauf que les murs sont en toiles* », explique Maud Le Men. Cette solution coûte en moyenne deux fois moins cher que l'hébergement en mobil-home. Pour finir, la chaîne de campings propose des programmes de fidélité qui permettent de cumuler des pourcentages de réduction (jusqu'à 15% en basse saison, 2% en haute-saison) afin d'alléger la facture des prochains séjours.

[1] Enquête réalisée par Protourisme auprès de 4.046 personnes et publiée le 18 mars 2014.

D'une manière générale, abonnez-vous aux newsletters des professionnels du tourisme. À l'approche de l'été, ils utilisent cet outil de communication pour proposer des promotions sur certaines destinations.

Supprimez les frais de location

Tentez l'échange d'habitation avec des internautes du monde entier (150 destinations possibles selon les sites). « *Les logements à Paris et New-York sont très prisés* », affirme Alexandra Origet du Cluzeau, porte-parole du site de mise en relation **homeexchange.com**. Pour trouver votre prochain pied à terre, il suffit de vous inscrire sur l'une des plateformes dédiées (**www.trocmaison.fr**, **www.echangedemaison.com**, etc.) pour une centaine d'euros par an et de compléter votre profil. Attirez les touristes du monde entier, « *en décrivant fidèlement votre logement, mais aussi la vie de quartier, comme le marché du mercredi ou du dimanche, les attractions destinées aux enfants à proximité de chez vous*, conseille Alexandra Origet du Cluzeau. *Enfin, postez plusieurs photos de votre bien et de votre environnement.* »

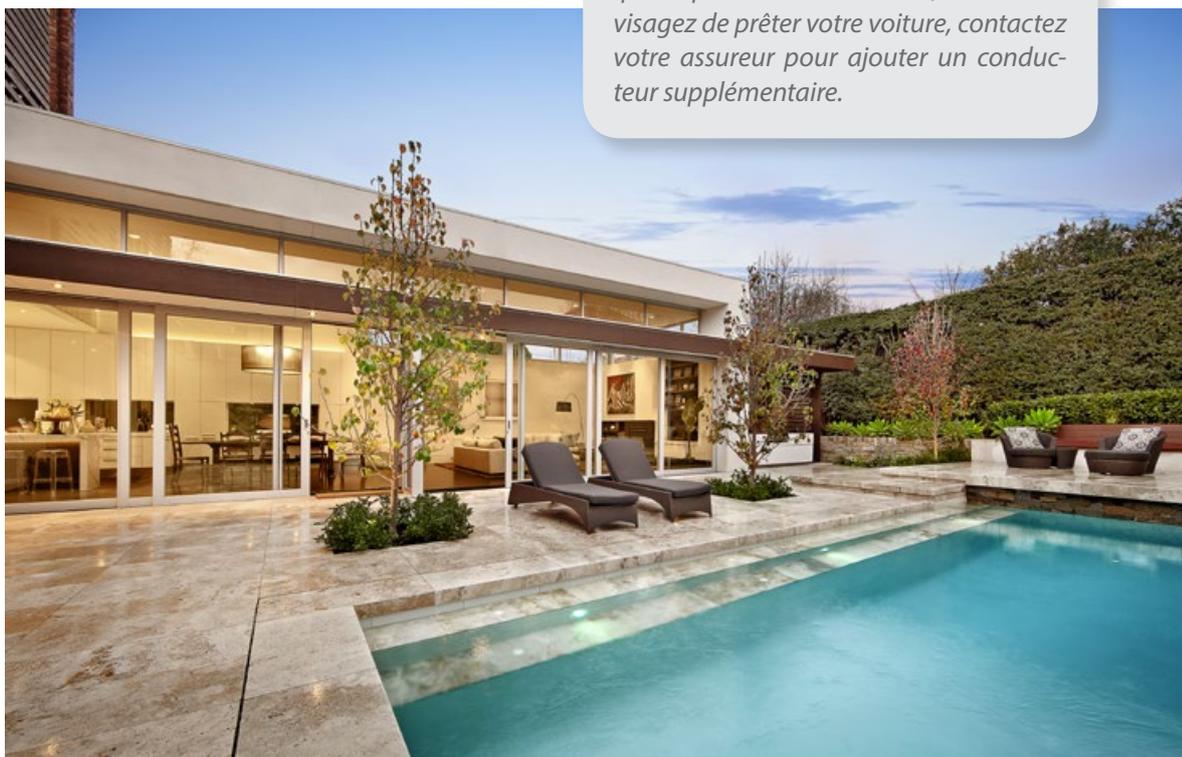
**Sur 33 000
échanges de maisons,
20 ont été annulés**

N'allez pas croire que vous ne trouverez que des petits logements mal agencés et excentrés. De nombreux internautes proposent de luxueuses maisons. « *Ces personnes voyagent beaucoup dans le cadre de leur vie professionnelle, analyse Alexandra Origet du Cluzeau. Comme elles passent beaucoup de temps dans les hôtels, elles souhaitent résider dans un endroit chaleureux le temps de leurs vacances.* » À l'exemple de Rebecca et Dario, un couple d'Américains qui proposent d'échanger leur demeure de quatre chambres et de quatre salles de bain face à la mer, dans le quartier de Coconut Grove à Miami. Rebecca et Dario sont ouverts à toute proposition de destination, tout comme Gabrielle et Jean-Bernard, un couple résidant à Saint-Barthélemy. Ces derniers proposent leur maison de 175 m² en bord de mer. En prime, ils laissent à disposition de la famille accueillie leurs deux voitures. « *Les internautes communiquent beaucoup, du coup la confiance s'installe*, assure Alexandra Origet du Cluzeau. *Au final, vous avez le sentiment d'accueillir des amis.* »

Échange de maison : êtes-vous bien assuré ?

C'est la garantie villégiature qui assurera votre couverture lorsque vous serez en vacances. Assurez-vous que la famille étrangère dispose d'une responsabilité civile afin de couvrir les éventuels dégâts qu'elle pourrait causer. Enfin, si vous envisagez de prêter votre voiture, contactez votre assureur pour ajouter un conducteur supplémentaire.

19



Maison proposée à l'échange à Melbourne en Australie. © Trocmaison.fr

Selon la porte-parole, il y a peu de déceptions « car les gens n'ont rien à gagner à survendre leur logement, il n'y a pas d'échange marchand ». Durant l'été 2013, sur 33.000 échanges, 20 ont été annulés au dernier moment pour cas de force majeure (maladie, décès, etc.) selon le site internet. « Dans ces cas-là, nous activons nos propres moteurs de recherche pour trouver une solution de remplacement dans la même zone géographique », indique Alexandra Origet du Cluzeau. Au final, « seulement » cinq ménages n'ont pas trouvé leur bonheur.

Partez l'esprit tranquille à moindre coût

Durant votre absence, vous pouvez vous faire cambrioler. Pour éviter tout risque, rapprochez-vous du commissariat de police ou de la brigade de gendarmerie la plus proche de votre domicile. Avec l'« opération tranquillité vacances », les services de police ou de gendarmerie contrôlent votre logement gratuitement lors de leur ronde.

Vous pouvez aussi opter pour une solution de télésurveillance qui consiste à installer une ou plusieurs alarmes (à partir de 200 euros environ, sans la pose), reliées à un centre d'appel. Lorsqu'elles sonnent, votre prestataire vous

contacte, en cas de problème (absence de réponse de votre part, vous aviez déjà signalé votre absence, etc.), le téléconseiller joint les services de

334.000,

c'est le nombre de cambriolages enregistrés en 2012 contre les résidences principales et secondaires selon les chiffres communiqués par le ministère de l'Intérieur en septembre 2013. Soit 915 effractions par jour en moyenne.

police (à partir de 155 euros par an).

Si vous préférez avoir une présence dans votre logement, optez pour le home-sitting (www.ilidor.com, www.homesitting.fr, etc.). Les gardiens ne sont pas rémunérés et vivent chez vous le temps de votre absence. « Ils font vivre la maison, estime David Clerc, du réseau partirtranquille.com. Ils peuvent arroser les plantes et nourrir l'animal de compagnie. » Comptez 56 euros la semaine en haute saison.

Optimisez votre trajet en voiture

Avaler des kilomètres pour rejoindre votre destination ne vous fait pas peur. Mais avant de partir, vérifiez la pression de vos pneus.

ASSURANCE VIE

AUGMENTEZ VOTRE SURFACE FINANCIÈRE

> ICI, il existe des alternatives aux livrets bancaires



Rendement
+ 12,21%*
annualisé
depuis 5 ans

* Performance annualisée depuis 5 ans sur contrat d'assurance vie VIVALOR et arrêtée au 22.10.13 (Liste des supports à disposition sur demande)

valofi.com



01204 - VALOFI - SAS au capital social de 150.000 € - RCS LYON 505 659 732 - Siège social : 94, quai Charles de Gaulle - 69603 Lyon Cedex 05 - VALOFI est immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie des COURTIERS D'ASSURANCE et des CONSEILLERS EN INVESTISSEMENT FINANCIER sous le numéro 040746 - ORIAS : 1 rue Jules Lefebvre 75011 Paris cedex 09 - ACPR : 8 rue Triboulet 75436 Paris Cedex 09 - VALOFI est membre de l'Association Nationale des Courtiers Financiers - CIF (Association des Intermédiateurs Financiers (AIF)), adresse courriel : 11, place de la Bourse 75002 Paris cedex 02 et adresse internet : www.valofi.com - Photo : © Gettyimages



Les tendances de l'été 2014

72% des vacanciers vont opter pour une destination en France, selon l'étude du cabinet de conseil Protourisme publiée le 18 mars 2014. Seulement 28% passeront les frontières de l'Hexagone. La plupart des ménages n'iront pas très loin puisque l'Espagne arrive en tête des destinations étrangères préférées des Français, suivie de près par l'Italie. La Turquie occupe la troisième place.

Caella de Palafrugell - Catalogne

Sous-gonflés, ils deviennent dangereux et augmentent votre consommation d'essence de 10%. Faites un tour sur le web (www.carbeo.com, www.prix-carburants.gouv.fr) pour sélectionner les stations aux tarifs les plus attractifs. Evidemment, évitez autant que possible les pleins sur l'autoroute.

Pneus sous gonflés : 10% de consommation en plus

Connectez-vous sur www.viamichelin.fr ou www.mappy.fr pour trouver le trajet optimal en fonction de vos envies (le plus rapide, sans péage, etc.). Ces sites web prennent en compte la puissance du véhicule et le prix au litre du carburant consommé pour estimer le coût total du trajet. Sur la route, utilisez l'application mobile « Waze », un « GPS social » qui, grâce au positionnement et aux remarques de tous les utilisateurs (accidents, ralentissements, état de la chaussée, etc.), calcule en temps réel l'état du trafic et modifie votre trajet pour qu'il soit le plus optimal possible. L'application signale aussi les zones de contrôle radar.

Enfin, vous pouvez fractionner vos trajets sur l'autoroute pour réaliser des économies. Le créateur du site www.autoroute-eco.fr s'est rendu compte qu'en évitant les grandes sorties, il réduisait le budget péage. « Sur l'autoroute, vous ne payez pas aux kilomètres parcourus, explique le site web. Si vous allez de la sortie 1 à 10, il peut être avantageux de sortir à la sortie 6 pour reprendre aussitôt sur la même autoroute. Sur certaines

portions, le gain peut-être d'au moins 20%. » Cet utilisateur a cartographié le réseau autoroutier français et vous propose d'opter pour les sorties les moins chères en renseignant votre entrée d'autoroute et votre sortie.

Trouvez les meilleurs billets de train ou d'avion

Les meilleurs prix appartiennent à ceux qui réservent le plus tôt possible. Sachez que la SNCF ouvre la vente des billets trois mois avant le jour du départ, sauf pour les vacances d'été (ouvertes depuis le 11 mars 2014). Enfin, la compagnie ferroviaire propose plusieurs cartes de réduction. Par exemple, la « carte enfant + » (75 euros), à acheter au nom de l'un de vos enfants, permet d'obtenir jusqu'à 50% de réduction sur le billet de 4 accompagnateurs maximum et de ne pas payer pour les moins de 4 ans (alors même qu'ils disposent de leur propre place assise). L'enfant titulaire de la carte doit être accompagné d'au moins un adulte. N'hésitez pas à faire un tour sur www.ouigo.com pour acheter des billets à des tarifs défiant toute concurrence (à partir de 10 euros un trajet, quelle que soit la destination). A ce prix-là, le confort est sommaire (les sièges sont plus étroits, il n'y pas de première classe, etc.), seulement 7 gares sont concernées et les bagages (à main, forcément) sont limités à un par personne.

De son côté, Air France a développé son offre « Famille / Tribu » qui propose, entre autres, jusqu'à 15% de réduction pour les enfants et des billets remboursables et modifiables sans frais mais sous certaines conditions. La compagnie aérienne a aussi développée « Hop ! » pour proposer des trajets inter-régions en France et en Europe à bas coûts (à partir de 55 euros l'aller simple). Enfin, n'hésitez pas à comparer les compagnies low-cost (www.ryanair.com, www.easyjet.com, etc.) ■



Déclaration de revenus : le calendrier fiscal dévoilé

Vous étiez soucieux de recevoir votre déclaration 2014 des revenus 2013 ? Soyez rassuré. Elle sera envoyée à partir du 9 avril et vous aurez jusqu'au 20 mai 2014 pour faire parvenir à l'administration fiscale votre déclaration papier dûment remplie et signée. Si vous souhaitez bénéficier d'un délai supplémentaire, optez pour la télédéclaration en vous connectant au site www.impots.gouv.fr. Attention, les délais varient en fonction du département de résidence. Pour les départements 01 à 19, vous pouvez réaliser votre déclaration jusqu'au 27 mai à minuit. Pour les départements 20 à 49, le délai est rallongé au 3 juin (toujours à minuit). Enfin, les habitants des départements 50 à 976 (Mayotte) auront jusqu'au 10 juin à minuit pour se connecter. Les avis d'imposition papier seront envoyés au plus tard le 9 septembre 2014.



Parents employeurs : les attestations fiscales sont disponibles

Si vous êtes les heureux employeurs d'une nounou, sachez que vous pouvez télécharger les attestations fiscales depuis le 24 mars 2014 sur le site www.pajemploi.ursaff.fr. Pour rappel, ce justificatif permet de bénéficier d'un crédit ou d'une réduction d'impôt (l'avantage fiscal varie en fonction du profil du ménage). Une fois générée, cette attestation peut être téléchargée ou imprimée. Mais sachez que le site internet stocke votre attestation sur votre espace personnel durant trois ans. Enfin, même s'il n'est plus nécessaire de joindre ce justificatif à votre déclaration papier ou votre télédéclaration (simplification actée par la loi de finances rectificative pour 2013), il est vivement conseillé de garder ce document en cas de contrôle fiscal.



Le seuil des frais professionnels est fixé pour les artisans et les indépendants

Un contrat avec un nouveau client est toujours plus savoureux lorsqu'il est signé autour d'un déjeuner. Si vous souhaitez déduire ces repas de vos revenus, référez-vous aux seuils fixés par l'administration fiscale pour les travailleurs indépendants au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et pour les personnes exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale au titre des bénéfices non commerciaux (BNC) pour l'année 2014. Le montant déductible est fixé à 13,30 euros par repas. Cette somme correspond au plafond de 17,90 euros par repas, auquel l'administration fiscale a retranché la valeur d'une collation prise à domicile (4,60 euros pour 2014). Le fisc rappelle que ces frais « ne sont déductibles que dans la mesure où ils ont un rapport direct et certain avec la profession exercée et où leur montant est effectivement justifié ».



Les indemnités de stages seront bientôt défiscalisées

Les stagiaires seront bientôt logés à la même enseigne que les alternants. Une disposition de la loi relative au développement et à l'encadrement des stages adoptée en première lecture par l'Assemblée Nationale prévoit que les indemnités de moins de 17.344,56 euros par an (1.445,38 euros par mois) ne soient plus imposables (comme c'est déjà le cas pour les alternants). Concrètement, les parents n'auront bientôt plus à déclarer ces sommes et l'enfant, s'il est détaché du foyer fiscal, ne sera plus imposé. Pour rappel, la législation prévoit que les stages de deux mois consécutifs et plus soient indemnisés (436,05 euros minimum pour un temps complet). Les indemnités perçues à l'occasion de ces stages doivent être déclarées.

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2014) 9,53 €
RSA (Revenu de Solidarité Active) 499,31 € pour une personne seule sans enfant
Inflation Prix à la consommation (INSEE) +0,5% (hors tabac) sur un an en janvier 2014
Chômage (BIT) au 3 ^e trimestre 2013 10,9%

• Épargne

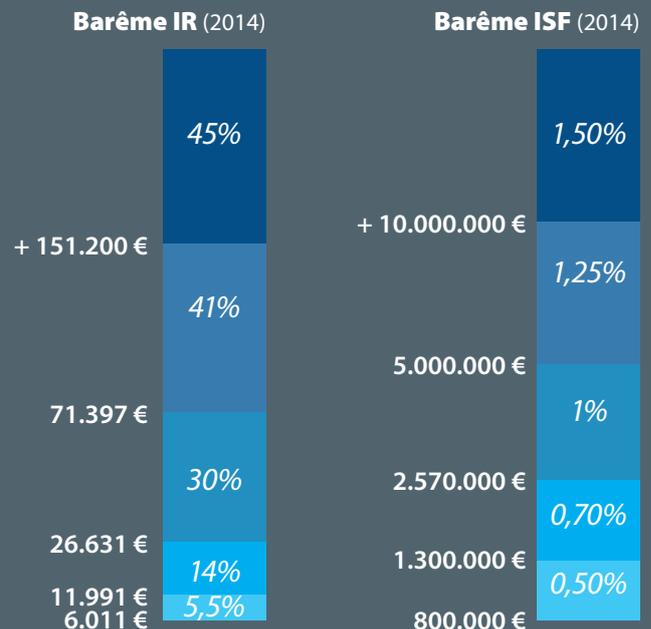
Livret A et Livret Bleu (1 ^{er} Février 2014)	
Taux de rémunération 1,25%	Plafond 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération 2,5% (brut hors prime épargne)	Plafond 150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
Assurance vie (FFSA) Rendement fonds euros (2013) 2,80%	

• Retraite

Âge légal (ouverture du droit à pension)
Né(e) en 1953 61 ans et 2 mois
Point retraite (1 ^{er} avril 2014)
AGIRC : 0,4352 € ARRCO : 1,2513 €

Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} avril 2014)
Minimum contributif 7.547,96 €
Minimum contributif majoré 8.247,86 €
Conditions de ressources du minimum contributif 1.120 €
Majoration tierce personne 13.236,98 €
Seuil du versement forfaitaire unique 156,09 €
Majoration forfaitaire par enfant 96,21 €

• Impôts



• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 4 ^e trimestre 2013 124,83 points (+0,69%)
Loyer au m ² - France entière (Clameur) 12,7 €/m² (2014)
Prix moyen des logements anciens en 2014 (Century 21)
au mètre carré d'une acquisition 2.568 € 201.320 €
Prix moyen du mètre carré à Paris 8.190 €
Taux d'emprunt sur 20 ans (mars 2014 Empruntis) 3,40%

• Taux

Taux de base bancaire (2014) 6,60%
Intérêt légal 0,04%

• Prêts Immobiliers

Taux moyen fixe 3,89%	Taux moyen variable 3,48%
seuil de l'usure 5,19%	seuil de l'usure 4,64%

• Prêts à la consommation

(seuils de l'usure)
Montant inférieur à 3.000 € 20,27%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € 15,09%
Montant supérieur à 6.000 € 10,21%

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

VALORITY FRANCE
94, Quai Charles de Gaulle 69006 Lyon
Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372
Tél. : 0820 032 032

contact@valority.com