

leMag

n°22

VALORITY  
INVESTISSEMENT

juillet

W!  
**LES FRAIS  
ÇA SUFFIT**

**BANG!**

**STOP  
AUX FACTURES**

**NON**

*éclairage*

Retraites complémentaires :  
**LES NÉGOCIATIONS  
AU POINT MORT**

*pratique*

Changement de banque :  
**POURQUOI ÇA COINCE ?**

*à la une*

**Y EN A MARRE  
DES TRAVAUX**

Nouveau contrat de syndic :  
**CE QUI CHANGE  
POUR VOS FINANCES**

VALORITY  
INVESTISSEMENT

www.valority.com

## à la une page 4



### Nouveau contrat de syndic : **CE QUI CHANGE POUR VOS FINANCES**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, les syndicats de copropriété doivent se servir d'un contrat-type. Cette nouveauté, prévue par la loi Alur, doit permettre de faciliter les comparaisons entre syndicats et de faire jouer la concurrence. Les clés pour comprendre ce qui va changer pour vos finances.

**Le Mag Valority**  
un magazine de la rédaction  
de **ToutSurMesFinances.com**  
Périodicité mensuelle

Éditeur :  
**Infomedia SAS**  
26, rue de Châteaudun  
75009 Paris

Directeur de la publication :  
**Jean-Damien Châtelain**

Rédacteur en chef du magazine :  
**Thibault Lamy**

Rédacteurs :  
**Hugo Baudino**  
**Olivier Brunet**  
**Thomas Chenel**  
**Solenne Dimofski**  
**Jean-Philippe Dubosc**  
**Thibault Fingonnet**  
**Adeline Lorence**  
**Cassien Masquillier**  
**Julien Moro**

Création graphique :  
**Rouge 202**  
contact@rouge202.fr

Crédits photos :  
© **iStock**  
© **Thinkstock**  
© **Infomedia**

## éclairage page 11



### Retraites complémentaires : **LES NÉGOCIATIONS AU POINT MORT**

Malgré l'urgence de la situation financière des régimes Agirc et Arrco, les partenaires sociaux ne sont pas parvenus à un accord. Hausses des cotisations proposées par les syndicats, baisse temporaire de certaines pensions complémentaires... Le point sur les sujets qui fâchent.

## pratique page 15



### Changement de banque : **POURQUOI ÇA COINCÉ ?**

Les Français ne sont pas adeptes du changement de banque, en dépit des substantielles économies qu'ils pourraient réaliser. Face aux freins constatés dans l'Hexagone et à l'attitude réfractaire de certaines banques, le gouvernement a décidé d'agir et de pousser la mobilité bancaire.

2

## à ne pas manquer pages 10- 14 - 18 tableau de bord du patrimoine page 19

**Souriez**, vous êtes  
bien accompagnés.

Pourquoi ne pas confier  
la gestion de votre location  
à un professionnel ?

- Optimiser votre rentabilité en toute tranquillité
- Bénéficier de nos conseils, de notre expertise et de services confortables
- Vous faire assister pour vos obligations techniques, juridiques et fiscales

Vous rendre la vie **simple comme bonjour** !

[www.pure-gestion.com](http://www.pure-gestion.com)



**pure**  
GESTION

Administration de bien-être !

## le chiffre du mois



2,25

C'est en pourcentage le taux moyen qu'offriront les fonds et contrats d'assurance vie en euros en 2015 selon le cabinet de conseil Facts & Figures. À 2,54% en 2014 selon l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), le gendarme de l'assurance, la rémunération des supports non risqués de l'assurance vie devrait donc une nouvelle fois diminuer. En cause : la baisse continue des rendements des obligations d'État, le taux moyen de l'obligation assimilable du Trésor (OAT) à 10 ans de la France ayant été divisé par deux entre 2011 et 2014. Ce mouvement devrait malheureusement se poursuivre puisque que le fondateur de Facts & Figures, Cyril Chartier-Kastler, anticipe une rémunération des fonds euros inférieure à 2% dès 2017.

## la phrase du mois



« Les prélèvements obligatoires vont baisser en 2016 et 2017 »

Ces propos ont été tenus par Didier Migaud le 24 juin 2015. Auditionné par la commission des Finances de l'Assemblée nationale dans le cadre de la présentation du rapport de la Cour des comptes sur la situation et les perspectives des finances publiques, son président a souligné que la charge fiscale a augmenté à 44,9% en 2014, soit « son niveau le plus élevé sur les 50 dernières années ». « L'essentiel du redressement du pays s'est fait par la hausse des prélèvements obligatoires au dépend d'une maîtrise des dépenses », a-t-il poursuivi. Selon les Sages, la pression fiscale devrait ainsi diminuer en 2016 et en 2017, en dépit de la hausse programmée des impôts locaux dans les prochaines années.

**Bénéficiez  
de taux attractifs  
1,90%\***  
**sur 10 ans**

\* Condition de taux au 28.04.2015; établissement bancaire LCL pour l'achat d'une résidence principale avec un apport de 10% et une domiciliation de revenu min. 24 000€ - Assurance de prêt 0,27% pour une personne de moins de 30 ans - TEG annuel du crédit 2,21 - Délai de réflexion de l'emprunteur de 10 jours - Un crédit vous engage et doit être remboursé, vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

[valority-credit.com](http://valority-credit.com)

### Courtier en crédit

- Financement
- Rachat de crédit
- Renégociation

**VALORITY**  
CREDIT IMMOBILIER

# Nouveau contrat de syndic : **CE QUI CHANGE POUR VOS FINANCES**

*Il y a du nouveau cet été pour les copropriétaires. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, la loi impose aux syndicats d'utiliser un contrat-type, fixé par décret, qui précise les prestations payées dans le forfait annuel et celles pouvant être facturées en supplément. Une nouvelle donne à laquelle les copropriétaires vont devoir progressivement s'adapter, l'obligation n'étant valable que pour les documents signés après cette date.*

4



Comparer les offres de syndicats entre elles avant de choisir devient plus facile. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, la loi impose que tous les contrats signés après cette date respectent une forme standardisée, précisée dans un décret d'application. Autrement dit, tous les contrats de syndic devront se ressembler et arborer les mêmes mentions, pour faciliter leur comparaison avec la concurrence. Mais au-delà de cette idée de principe, les copropriétaires vont devoir s'habituer à la nouvelle loi, et notamment à la répartition des frais facturés hors ou dans le forfait annuel du syndic.

## → Qui est concerné ?

Le contrat-type et la stricte délimitation des dépenses incluses ou non dans le forfait s'appliquent aussi bien aux syndicats professionnels que non-professionnels. Ainsi, aucun syndic n'échappe à ces obligations, y compris les syndicats bénévoles, au regret de l'association de consommateurs CLCV qui déplore un contrat type qui « *n'est pas adapté à ce type de gestion et, dans les faits, ne sera nullement respecté* ».

## → Les prestations incluses dans le forfait annuel

Les prestations incluses dans le forfait, le « *socle de base* », doivent être précisées en annexe du contrat. Aucun syndic ne peut refuser d'honorer ces prestations dans le contrat qu'il négocie avec le syndicat de la copropriété. Elles sont classées en six catégories, dont la gestion du personnel du syndicat. Voici les points qui concernent plus directement les copropriétaires :

### L'assemblée générale

Le forfait annuel prévoit la rémunération du syndic pour la préparation, la convocation et la tenue de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires. De même, l'envoi du procès-verbal récapitulatif des décisions prises ne peut pas être facturé en supplément. La rémunération du syndic est calculée sur la base du taux horaire négocié dans le contrat. En revanche, la loi n'encadre pas les horaires de l'assemblée générale : le choix de la plage horaire devant être notifié dans le contrat est à la discrétion des parties.

De même, les assemblées générales ou réunions du conseil syndical supplémentaires peuvent

être facturées en plus du forfait de base. Le cas échéant, le syndic peut décider de majorer ses tarifs « *pour dépassement d'horaires convenus* ». « *Le fait de ne pas encadrer les horaires de tenue de l'assemblée générale annuelle permettra aux abus constatés en la matière de perdurer et à l'absentéisme de continuer malheureusement à se développer* », estime la CLCV à cet égard.

### Le conseil syndical

La transmission des documents et pièces « *se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots* » ainsi que le recueil des avis écrits du conseil « *lorsque sa consultation est obligatoire* » sont des prestations intégrées au forfait annuel.

### Gestion financière

La gestion de la comptabilité du syndicat et des comptes bancaires de la copropriété (voir encadré ci-dessous) est à la charge du syndic et ne peut pas faire l'objet d'une facturation supplémentaire. Il en va de même pour la gestion des finances de chaque copropriétaire (suivi des charges, régularisations, appel des provisions pour le budget prévisionnel ou la réalisation de travaux...). Le syndic doit également élaborer le budget prévisionnel avec le conseil syndical dans le cadre de son offre globale. Enfin, la transmission au syndic successeur de l'état des comptes du syndicat et des copropriétaires ne peut pas non plus être facturée en supplément à la fin du contrat.

### Le compte bancaire séparé obligatoire (en théorie)

Depuis le 24 mars 2015, les syndicats n'ont plus le droit de gérer les fonds de la copropriété sur un compte bancaire commun au leur : ils doivent ouvrir un compte séparé dédié. Pour autant, il y a de fortes chances pour que votre syndic ait toujours recours au compte unique. L'obligation ne s'applique dans les faits qu'aux contrats signés après le 24 mars. Pour les contrats signés avant cette date, il faudra attendre le renouvellement ou le remplacement du syndic en place. De plus, l'obligation ne vaut pas pour les copropriétés de moins de 15 lots, ce qui signifie que la majorité des copropriétés n'y est pas soumise.

## Administration

Ce poste recoupe les actes administratifs habituels pour un syndic, comme la mise à jour du carnet d'entretien ou de la liste des copropriétaires présents, mais pas seulement. Il comprend également l'élaboration et la mise à jour de la future fiche synthétique, sorte de résumé des informations essentielles à transmettre à un nouvel arrivant\*. Enfin, la détention des archives de la copropriété fait également partie de la gestion administrative « *de base* » confiée au syndic.

*\*La fiche synthétique et l'immatriculation des copropriétés doivent entrer progressivement en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017*

## Assurances

Ce poste vise la souscription d'une assurance par le syndic pour le compte du syndicat de copropriétaires. Surtout, la loi indique que les déclarations de sinistres sur les parties communes et les parties privatives, lorsque l'origine du sinistre se situe dans les parties communes, doivent être intégrées dans le forfait global.

En revanche, la gestion administrative du si-

nistre (déplacement, mesures conservatoires, suivi du dossier auprès de l'assureur) est classée parmi les prestations hors forfait. Les modalités de rémunération du syndic doivent cependant être explicitées dans le contrat.

## → Ce qui n'est pas compris dans le forfait annuel

Les copropriétaires ne doivent pas se tromper : si une prestation ne figure pas dans la liste des services pouvant être facturés par un syndic en dehors du forfait annuel, il n'est légalement pas en droit de vous demander une rémunération supplémentaire à ce titre.

Outre les dépenses principales évoquées plus haut (assemblées générales supplémentaires, dépassement d'horaires, gestion de sinistre), les copropriétaires devront mettre la main à la poche pour les modifications du règlement de la copropriété. Surtout, ils vont devoir être attentifs à trois points précis.





### **Le contrat-type de syndic doit rendre plus facile la comparaison des offres commerciales ? L'objectif est-il atteint ?**

Partiellement seulement. Il améliore effectivement la transparence des contrats et leur comparaison mais il était possible de faire mieux. Le contrat-type est trop lourd (13 pages) et les copropriétaires ne vont pas forcément pouvoir reconnaître si le contrat respecte toutes les dispositions prévues par la loi Alur. On

\* Consultez le modèle de contrat-type à cette adresse : <http://bit.ly/1T6kUrl>

voit déjà passer des contrats de ce genre, qui ressemblent au modèle prévu mais qui comportent des clauses en moins par exemple.

### **Il existe donc un risque que la loi ne soit pas respectée ?**

On ne peut pas dire pour le moment si ce sera un problème majeur. Auparavant, les syndicats devaient se conformer à l'arrêté Novelli, qui fixait une liste limitée de prestations devant être incluses dans le forfait. Or, les enquêtes d'associations de consommateurs ont montré qu'une large partie des contrats ne respectaient pas l'arrêté. On peut donc supposer qu'il y aura des abus avec le nouveau contrat-type. Les copropriétaires doivent se reporter au modèle publié en annexe de l'arrêté du 28 mars 2015\* pour vérifier la validité du contrat qui leur est présenté.

### **À quoi doivent-ils être particulièrement attentifs ?**

Les contrats sont identiques sur la forme mais variables d'une copropriété à l'autre, sur le nombre de visites ou de réunions du conseil syndical prévues par exemple. Suivant la taille de la copropriété, il est très important que le conseil syndical définisse en amont ses conditions pour les imposer ensuite au syndic.

## **La tarification horaire**

Pour la plupart des prestations facturées en supplément\*\*, le syndic doit choisir entre deux modes de tarification. Il peut décider d'attribuer un coût précis au service : dans ce cas, une mise en demeure de payer adressée à un copropriétaire coûtera une somme forfaitaire, quel que soit le temps de travail effectif du syndic. Autre possibilité, plus fréquemment utilisée, instaurer une tarification horaire. Ce calcul est notamment utilisé pour déterminer le coût de la prolongation d'une assemblée générale au-delà de l'horaire convenu.

Autrement dit, les copropriétaires doivent être vigilants. « Si la tarification horaire est supérieure à 100 euros de l'heure, il vaut mieux négocier à la baisse », prévient Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndic Syneval.

\*\*Hors gestion des sinistres et travaux et études techniques

## **Rémunération du syndic en cas de travaux**

En cas de travaux ou d'études techniques, le syndic ne peut pas appliquer de tarification horaire ou attribuer un coût à sa prestation. Sa rémunération est calculée en fonction d'un pourcentage du montant hors taxes des travaux, « à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution », précise l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil). Elle doit être inscrite dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale : les copropriétaires doivent donc valider au même moment les travaux et la rémunération du syndic à ce titre. Par ailleurs, la sélection de l'entreprise ou de l'artisan en charge des travaux doit faire l'objet d'une mise en concurrence préalable.

### Les prestations imputables aux seuls copropriétaires : état daté et mise en demeure

En plus de toutes les prestations particulières facturées collectivement aux copropriétaires (voir tableau p.9), certains services peuvent être facturés individuellement. A ce titre, les copropriétaires doivent rester vigilants sur deux documents, à savoir l'état daté et la mise en demeure. L'état daté doit être transmis à tout acheteur d'un lot en copropriété : ce document, qui récapitule notamment les charges que l'acquéreur devra supporter, doit être demandé par le ven-

deur (ou son notaire) au syndic, qui lui facture la prestation en retour. Le contrat-type n'encadre pas le montant pouvant être réclamé à un copropriétaire à cet égard, ce qui peut donner lieu à des abus caractérisés, cette prestation étant régulièrement facturée plusieurs centaines d'euros par certains syndics peu scrupuleux. La logique est similaire pour la facturation de la mise en demeure avec accusé de réception, dont le montant n'est pas plafonné non plus.

Pour rappel, un décret d'application de la loi Alur de mars 2014 sur le plafonnement des prestations privatives, à la charge du seul copropriétaire, est toujours attendu à ce jour. ■

### Vers une mise en concurrence tous les trois ans

L'évolution des relations entre les copropriétaires et les syndics n'est pas terminée. Le projet de loi Macron, dont l'examen parlementaire se termine, prévoit d'obliger les copropriétés à procéder à la mise en concurrence du syndic tous les trois ans. Actuellement, la loi dispose qu'« *au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic* ». La loi Macron viendrait donc renforcer cette disposition. Toutefois, une dérogation sera autorisée si le syndic a été renouvelé lors de l'assemblée générale précédente et que les copropriétaires votent contre la mise en concurrence.



## Liste limitative des prestations particulières

Prestations	Détails
Réunions et visites supplémentaires	<ol style="list-style-type: none"> <li>❶ Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;</li> <li>❷ Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;</li> <li>❸ Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.</li> </ol>
Règlement de copropriété et état descriptif de division	<ol style="list-style-type: none"> <li>❶ Établissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;</li> <li>❷ Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.</li> </ol>
Gestion administrative et matérielle des sinistres	<ol style="list-style-type: none"> <li>❶ Déplacements sur les lieux ;</li> <li>❷ Prise de mesures conservatoires ;</li> <li>❸ Assistance aux mesures d'expertise ;</li> <li>❹ Suivi du dossier auprès de l'assureur.</li> </ol>
Prestations relatives aux travaux et études techniques	<ol style="list-style-type: none"> <li>❶ Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble ;</li> <li>❷ Travaux sur les équipements communs ;</li> <li>❸ Travaux d'amélioration ;</li> <li>❹ Études techniques (diagnostics et consultations) ;</li> <li>❺ Travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou des équipements communs.</li> </ol>
Litiges et contentieux	<ol style="list-style-type: none"> <li>❶ Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;</li> <li>❷ Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;</li> <li>❸ Suivi du dossier transmis à l'avocat.</li> </ol>
Autres prestations	<ol style="list-style-type: none"> <li>❶ Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations précisées dans la partie "Règlement de copropriété et état descriptif de division") ;</li> <li>❷ Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé(s) ou non réparti(s), en cas de changement de syndicat ;</li> <li>❸ Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndicat ;</li> <li>❹ Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat ;</li> <li>❺ Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</li> <li>❻ Immatriculation initiale du syndicat.</li> </ol>

Source : Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, Annexe II



### Les acheteurs de nouveau motivés mais exigeants

Acheter oui... mais pas dans n'importe quelles conditions. Selon l'observatoire du moral immobilier publié par *Logic-immo.com*, les acheteurs ont retrouvé leur enthousiasme. Sur un échantillon de 1.228 personnes ayant un projet d'acquisition dans l'année à venir, 80% pensent que c'est le bon moment pour acheter. Cette nouvelle motivation s'explique surtout par l'attractivité des taux d'intérêt. Cependant, les acheteurs doivent faire face à quelques freins comme le choix limité de biens. Par ailleurs, ils ne sont pas prêts à tous les sacrifices et la moitié des sondés ne trouvent pas chaussure à leur pied. Ils recherchent le coup de cœur, au bon prix, plutôt dans l'ancien et si possible sans gros travaux. Problème, 61% des vendeurs ne se disent pas prêts à donner un coup de neuf à leur logement.



### Regain d'intérêt pour l'immobilier de prestige

Les acheteurs fortunés sont de retour sur le marché. Une étude du portail d'annonces immobilières spécialisé *Lux-Residence.com* montre que les intentions d'achat et d'investissement dans le haut de gamme repartent à la hausse en 2015. 73% des sondés (dont 60% gagnent plus de 160.000 euros par an) ayant un projet immobilier prestigieux à mener dans les deux ans pensent que le moment est opportun pour acheter, contre 69% en 2014 et 57% en 2013. Un retour de l'optimisme qui s'explique par la baisse des prix immobiliers et les fortes négociations. En effet, 90% des sondés disent négocier les prix de vente, en partie parce qu'ils pensent qu'ils ne sont pas réalistes. Autre signe du retour de la confiance : 23% des interrogés envisagent un investissement patrimonial ou locatif, contre 13% en 2014.

10



### Le squat devient un délit continu

Les propriétaires victimes d'un squat vont pouvoir déloger plus rapidement les occupants indésirables. Le 25 juin, le président de la République François Hollande a promulgué la loi faisant du squat un délit continu. Le texte proposé par la sénatrice du Pas-de-Calais Natacha Bouchart (Les Républicains) avait été voté à l'unanimité à l'Assemblée nationale deux semaines plus tôt, le 11 juin, sans faire l'objet d'amendements. Dorénavant un procureur mandaté par le propriétaire ou le maire de la commune pourra lancer une enquête de flagrant délit pour faire constater l'occupation par un huissier et procéder à l'expulsion des squatteurs. Le propriétaire n'aura plus à passer par le tribunal, ni à dénoncer le squat dans un délai de 48 heures pour s'éviter une longue et coûteuse procédure judiciaire.



### L'Insee prévoit moins d'investissement dans le neuf

De 2008 à 2014, il a chuté de 24%. Et selon l'Insee, il devrait continuer à diminuer. L'investissement des ménages dans la construction de logements neufs ira donc, semble-t-il, à contrecourant de la croissance économique. L'Institut national de la statistique envisage en effet une croissance plus forte, avec une reprise du pouvoir d'achat. Mais pour l'investissement dans le neuf, la situation apparaît plus compliquée : les prix n'ont cessé d'augmenter, en moyenne de 2% par an depuis 2008, et les terrains constructibles sont difficilement mobilisables. De plus, « les projections démographiques suggèrent un ralentissement durable de la population et la poursuite du vieillissement démographique, tandis que la taille des ménages diminuerait moins rapidement », pointe l'étude réalisée par l'Insee.



# Retraites complémentaires : **LES NÉGOCIATIONS AU POINT MORT**

11

*Alors qu'ils devaient signer un accord le 22 juin dernier pour sauver les régimes complémentaires de retraite Arrco et Agirc, les partenaires sociaux ont décidé de repousser les discussions au 16 octobre prochain. Les points de blocage sont nombreux entre le patronat et les syndicats.*

*Retour sur les propositions qui fâchent.*

Ce devait être la cinquième et dernière réunion de négociation. Le 22 juin dernier, les partenaires sociaux, gestionnaires du régime de retraite complémentaire Arrco (pour les non cadres et les cadres) et du régime de retraite complémentaire Agirc (pour les seuls cadres), ont décidé... de ne rien décider et de se revoir une sixième fois.

La prochaine séance plénière a été fixée au 16 octobre prochain, le mois de septembre étant consacré à des rencontres « bilatérales » organisées entre la délégation patronale et chacun des cinq syndicats de salariés. Bref, on est loin d'un « timing » serré. D'ailleurs, lors de la réunion du 22 juin, les représentants syndicaux et patronaux se sont montrés très étonnamment détendus.

### Couperet dans trois ans

Or, le temps est compté. Comme tous les régimes de retraite, l'Arrco et l'Agirc font face à une envolée des pensions à verser suite à l'allongement de l'espérance de vie et au « papy-boom » alors que les cotisations n'augmentent pas, voire se réduisent à cause du chômage de masse.

Les deux régimes supportent une difficulté supplémentaire : leur statut ne leur permet pas d'emprunter. Du coup, ils sont contraints de puiser dans les réserves financières afin de pouvoir servir tous les mois les pensions. Mais ce « ma-

telas » se réduit à vue d'œil. Au rythme actuel, il sera épuisé en 2027 pour l'Arrco et dès 2018 pour l'Agirc. Soit dans trois ans, un délai ridiculement court en matière de retraite.

### Le patronat contre la hausse des cotisations

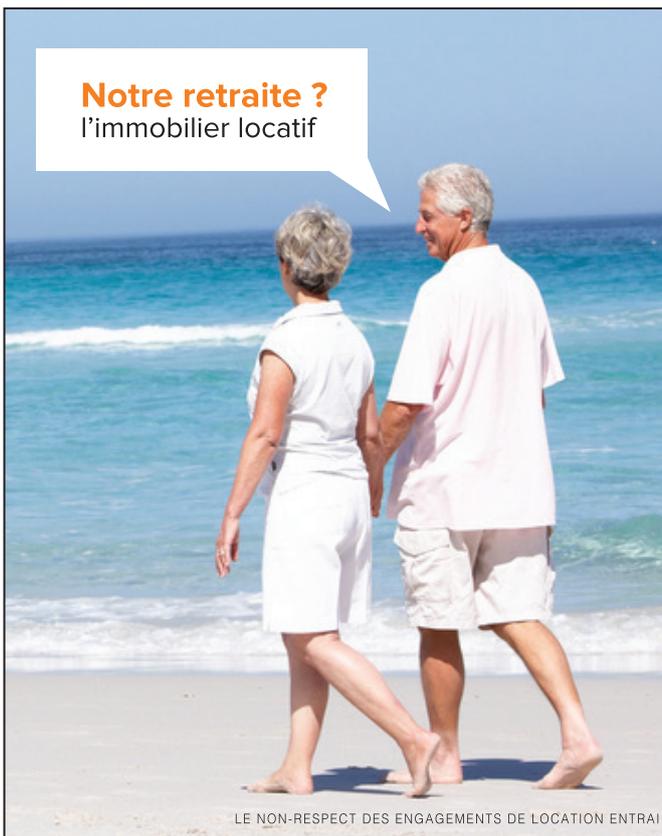
Et pourtant, les partenaires sociaux se donnent du temps. Il n'est même pas sûr qu'ils signent un accord le 16 octobre. En cinq mois de négociation, les positions du patronat et des syndicats ne se sont pas rapprochées d'un pouce. Voire se sont éloignées.

Les organisations patronales rejettent toute idée d'augmentation des cotisations au motif que cela va accroître les charges pesant sur les entreprises et réduire leurs marges déjà maigri-chonnes. Pour les syndicats, il n'est pas question que les employeurs ne participent pas aux efforts. Ils font de la hausse des cotisations un préalable à la signature d'un accord. Pour rappel, les augmentations de cotisation sont supportées à 60% par les employeurs pour l'Arrco et à 62% pour l'Agirc.

### Les syndicats opposés à une décote entre 62 et 65 ans

Les propositions patronales n'ont guère plus de succès. Les syndicats sont vent debout contre la

**Notre retraite ?**  
l'immobilier locatif



## IMMOBILIER LOCATIF LA VRAIE SOLUTION

Jusqu'à **63 000 €**  
**de réduction d'impôts\***

Augmentez vos revenus

Constituez vous un patrimoine

Protégez votre famille

\* Loi Pinel : Sur 12 ans, pour un investissement de 300 000 €.

valority.com



principale d'entre elles : la mise en place à compter de 2019 d'un abattement entre 62 et 65 ans sur le montant des pensions complémentaires. Cette décote serait temporaire puisqu'elle serait supprimée à 65 ans. Son taux serait également dégressif. Même si le salarié dispose de tous ses trimestres de cotisation, il subirait une minoration de 30% du montant de sa pension Arrco, et s'il a le statut cadre, de sa pension Agirc s'il part à la retraite à 62 ans. L'abattement s'élèverait à 20% à 63 ans, puis à 10% à 64 ans. Ces taux seraient divisés par deux pour les retraités bénéficiant d'un taux réduit de contribution sociale généralisée (CSG) à 3,8% (contre 6,6% pour un taux normal). L'abattement ne serait pas appliqué pour les retraités exonérés de CSG.

À titre d'exemple, un ouvrier soumis à la CSG à 3,8%, dont la retraite totale serait de 1.200 euros par mois (dont 300 euros de pension Arrco), perdrait 45 euros par mois s'il partait à 62 ans. La perte mensuelle pour un cadre supérieur assujéti à la CSG à 6,6% et touchant une retraite de 3.700 euros par mois (dont 1.000 euros d'Arrco et 1.200 euros d'Agirc) s'élèverait à 660 euros à 62 ans !

Le but de l'opération est d'inciter les salariés à travailler, et donc à cotiser, plus longtemps. Les syndicats y voient un moyen détourné de reculer l'âge de départ à la retraite. Ils craignent même que le gouvernement ne s'en inspire pour reporter l'âge légal dans les régimes de base. Le chemin à parcourir semble donc long avant que les positions du patronat et des syndicats ne convergent. ■

## Les pensions de réversion épargnées

Si un accord sur les retraites complémentaires du privé est loin d'être signé à l'heure actuelle, certains points semblent acquis. Les droits des demandeurs d'emploi devraient ainsi rester inchangés. Le patronat militait pour que les chômeurs indemnisés par Pôle Emploi perçoivent des prestations à hauteur de leurs versements. Actuellement, 45% de leurs cotisations complémentaires sont prises en charge par l'Agirc-Arrco. Ce « cadeau » devrait finalement perdurer. Par ailleurs, alors que la délégation patronale voulait l'abaisser à 55%, le taux des pensions de réversion versées aux conjoints survivants devrait toujours représenter 60% du montant de la pension complémentaire du défunt. Enfin, la revalorisation des pensions Arrco et Agirc devrait être inférieure à l'inflation en 2016, 2017 et 2018. Le niveau de sous-indexation fait toutefois débat. Le patronat préconise une indexation inférieure de 1,5 point par rapport à la hausse des prix tandis que les syndicats préféreraient qu'elle se limite à 1 point.

**Perte mensuelle  
de 660 € pour  
un cadre supérieur**





### Pas de clap de fin pour la déclaration de revenus papier

Le papier a encore de beaux jours devant lui. Même si le gouvernement encourage fortement la télédéclaration, il n'est pas pour autant prêt à supprimer la version papier. Le ministre des Finances Michel Sapin a affirmé qu'il « *n'est dans l'esprit de personne ici, surtout pas de moi, de passer dans un système d'obligation* ». En clair, aucune prime n'est prévue pour inciter les habitués de la déclaration papier à passer sur Internet, comme ce fut le cas jusqu'en 2010. Cependant, il a assuré vouloir « *continuer à accompagner, à amplifier le mouvement de télédéclaration* ». D'ailleurs, des mesures devraient être prises dans ce sens dans le cadre du projet de loi de finances pour 2016 présenté à l'automne. En 2015, 38% des foyers fiscaux ont effectué une télédéclaration, contre 35% en 2014.



### Recevoir sa déclaration papier pourrait devenir payant

Si elle ne doit pas devenir obligatoire, la déclaration papier pourrait avoir un coût pour le contribuable. Dans un rapport remis aux parlementaires, Bercy annonce envisager de facturer les envois de déclarations de revenus et d'avis d'imposition aux contribuables. Ceux qui feraient une demande pour recevoir leur avis d'imposition par courrier devraient alors s'acquitter de deux euros pour les frais de port. Cette mesure fait partie des pistes d'économie envisagées dans le cadre des « *revues de dépenses* » commandées par Bercy sur 14 domaines. Elles seront discutées lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2016. Concrètement, ces frais d'affranchissement seraient ajoutés au montant de l'impôt dû. En 2014, d'après *Le Parisien*, le coût total de ces frais d'envoi s'est élevé à 56,7 millions d'euros.

14



### Prélèvement à la source : début du chantier en 2016

La réforme de la retenue à la source de l'impôt sur le revenu « *sera engagée dès 2016 pour être pleinement appliquée en 2018* ». Le président de la République, François Hollande, comme le ministre des Finances, Michel Sapin, l'ont affirmé. Un débat parlementaire et une concertation avec les partenaires sociaux doivent avoir lieu, dans la perspective de la rédaction d'un livre blanc. Le gouvernement entend favoriser le recours à la télédéclaration et à la mensualisation de l'impôt sur le revenu. Reste l'épineuse question de la transition, alors qu'il existe aujourd'hui un décalage, les impôts étant payés sur les revenus de l'année passée. Il ne devrait pas y avoir d'année sans paiement de l'impôt. Toutefois, les revenus salariaux de 2017 pourraient ne pas être imposés en 2018, mais remplacés par ceux de 2018.



### La prime d'activité adoptée à l'Assemblée

Les députés ont voté le 29 mai une nouvelle allocation à destination des travailleurs modestes : la prime d'activité. Elle doit être mise en œuvre dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016 en remplacement de la prime pour l'emploi (PPE) et du RSA activité. Outre les travailleurs percevant entre 908 et 1.363 euros par mois, cette prime sera ouverte, sous certaines conditions, aux étudiants et aux apprentis. Ce qui ne manque pas de susciter des interrogations quant au coût du dispositif et à sa portée. La députée des Hauts-de-Seine Jacqueline Fraysse s'est déclarée « *préoccupée par le fait que cette réforme se fasse à enveloppe constante dans le cadre des 4,1 milliards d'euros actuels* ». Contrairement au RSA activité, la prime d'activité pourra être perçue par les 18-25 ans, soit un million de jeunes supplémentaires.

# Changement de banque : **POURQUOI ÇA COINCE ?**

*Malgré le mécontentement de nombreux clients, peu de Français font jouer la concurrence pour changer de banque. Le gouvernement Valls étudie actuellement plusieurs pistes pour libérer le secteur et favoriser la mobilité des clients.*

**N**aitre, vivre et mourir avec sa banque. Les Français ont l'habitude de rester fidèle à leur banque pendant de longues années, conservant même souvent celle de leurs parents.

Conséquence : la part des clients qui changent de banque, appelée taux de mobilité bancaire, se limite à 3%, bien loin de la moyenne européenne (10%). Plus frappant encore : l'écart entre le taux de mobilité bancaire français et celui observé pour les mutuelles santé (17%), secteur qu'on aurait pu penser moins concurrentiel. Un constat d'autant plus surprenant que près d'un quart des Français se déclarent mécontents de leur banque. Pourquoi les clients rechignent-ils alors à passer à l'action ?

La première raison évoquée pour justifier leur étonnante fidélité réside dans les « *craintes sur la complexité* » des démarches (26%) selon l'étude sur la mobilité bancaire réalisée par l'association de consommateurs UFC-Que Choisir. En effet, changer de banque principale n'est pas aussi simple qu'il n'y paraît : les clients doivent s'assurer que tous les virements et prélèvements automatiques présents sur leur ancien compte seront bien transférés au nouveau.

### Des refus de clôture de compte abusifs

Certaines banques font parfois preuve de mauvaise volonté. De nombreux clients se voient ainsi refuser la clôture de leur ancien compte pour des motifs parfois contestables. Ainsi, Serge Maître, secrétaire général de l'Association française des usagers des banques (Afub), fait état de plaintes de plus en plus nombreuses de clients à qui l'on refuse de fermer leur compte bancaire au prétexte qu'ils possèdent un livret A,

un contrat d'assurance vie ou un autre produit d'épargne dans la banque qu'ils souhaitent quitter. Or ces motifs de refus de clôture de compte sont illégaux, comme le rappelle Serge Maître.

Alors quelles solutions pourraient être apportées pour faciliter le changement de banque ? Les pouvoirs publics se penchent sur la question depuis plusieurs années. Le service d'aide à la mobilité bancaire, proposé par la profession en novembre 2009, a été inscrit dans la loi Hamon sur la consommation. Le service, s'il est accepté par le client, donne pouvoir à la banque d'accueil d'effectuer à sa place les démarches de changement de domiciliation auprès des créanciers et débiteurs.

L'aide à la mobilité bancaire est donc revenue sur le devant de la scène ces derniers mois, sous l'impulsion des deux locataires de Bercy, Emmanuel Macron et Michel Sapin. Le ministre de l'Economie a proposé un nouveau service d'aide à la mobilité bancaire dans son projet de loi pour la croissance et l'activité, s'inspirant fortement de celui qui était présent dans la loi Hamon. Il pourrait permettre au client d'être totalement exonéré des démarches de changement de banque. S'il donne mandat à la banque d'accueil, celle-ci prendra directement contact, sous deux jours ouvrés, avec la banque d'origine pour récupérer la liste des prélèvements, virements et chèques non débités présents sur l'ancien compte. Celle-ci aura cinq jours pour transmettre ces informations au nouvel établissement, qui se chargera de contacter les différents débiteurs et créanciers. Le ministre des Finances et des Comptes publics Michel Sapin a de son côté annoncé la création d'un comparateur public et gratuit des tarifs bancaires lors d'un déplacement sur le thème de la mobilité bancaire le 20 mai 2015.



### Une aubaine pour les banques en ligne ?

Les banques en ligne pourraient-elles profiter d'une amélioration de la mobilité bancaire ? Selon une étude du cabinet Simon Kucher publiée en novembre 2014, 15% des Français seraient prêts à passer, au moins en partie, chez une banque directe. Pourtant, elles ne représentent pour l'instant qu'une part de marché infime (3%) sur le territoire. La faible mobilité des clients n'aide pas ces acteurs à gagner du terrain, malgré leur politique tarifaire très agressive : aucuns frais bancaires, carte bleue haut de gamme gratuite, etc. ■

## 3 questions à... Benoît Legrand, président directeur général d'ING Bank



### **Votre outil switching service, facilitant les démarches de changement de banque, est-il beaucoup utilisé par les clients ?**

On note une petite accélération dans l'utilisation du service mais rien d'encore assez significatif car il existe actuellement de trop gros freins à la mobilité bancaire en général.

Il y a toutefois un motif d'espoir quand on s'intéresse un peu plus à la typologie des clients. En dessous de 35 ans, le taux de switching atteint les 7%. On peut donc espérer que les

générations futures soient plus mobiles au niveau bancaire.

Tous les éléments pour une plus grande mobilité sont en place, il ne manque plus que l'étincelle. L'offre numérique est là et la digitalisation des pratiques rend les choses plus simples. Les Français se rendent compte que le pouvoir est entre leurs mains.

### **Le service d'aide à la mobilité de la loi Macron peut-il améliorer les choses ?**

Je suis à la fois content et triste de la mesure prise dans le cadre de la loi Macron. C'est la première fois qu'un acte aussi concret est posé, avec ce mandat unique qui libère le client des démarches de changement de banque. Mais ça ne va pas assez loin pour avoir suffisamment d'impact.

Il aurait fallu mettre en place la portabilité du numéro de compte bancaire, à la manière de ce qui a été fait dans le secteur de la téléphonie mobile.

### **Et le comparateur public de tarifs bancaires annoncé par Michel Sapin ?**

Il ne va rien apporter du tout, il pourrait même empirer les choses. Pour rappel, les lois Chatel et Lagarde, ayant pour objectif d'améliorer la transparence sur les frais bancaires, n'ont pas eu l'effet escompté. En quatre ans, les frais bancaires ont augmenté de 20%...



### Des superlivrets pas si « super »

Le taux du Livret A est au plus bas, mais ce n'est pas le seul. Les livrets bancaires fiscalisés sont également touchés par la chute des taux d'intérêt. En avril 2015, d'après la Banque de France, leur rémunération était de seulement 0,82 % avant impôt et prélèvements sociaux. Un net recul puisqu'un an plus tôt, ils affichaient un taux d'intérêt moyen de 1,19%. En faisant le comparatif en net annuel, ces superlivrets ne sont pas plus intéressants que le Livret A, le Livret de développement durable (LDD) ou encore le plan épargne logement (PEL), qui a pourtant vu sa rémunération brute baisser à 2%. Autre changement : la durée des offres promotionnelles avec des taux très intéressants. Alors qu'elles courraient sur quatre à six mois, le délai est aujourd'hui raccourci à trois mois maximum.



### Les détenteurs d'un PEL inactif mieux protégés

Une durée de vie doublée. Afin de ne pas léser les détenteurs de Plans épargne logement (PEL) inactifs, un article figurant dans la loi Macron allonge de 10 à 20 ans le délai de transfert à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) des sommes placées. D'après la loi du 13 juin 2014 relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance vie en déshérence, un compte est déclaré inactif « s'il n'a pas enregistré d'opérations depuis un an et que son titulaire ne s'est pas manifesté ». Or, selon le ministre de l'Économie, Emmanuel Macron, « un grand nombre de nos concitoyens détiennent un PEL qu'ils laissent en sommeil après avoir transféré leurs autres comptes ». D'après lui, 532.000 PEL inactifs ont été recensés au 31 décembre 2014 pour un encours de près de 25 milliards d'euros.



### Frais de Bourse : les courtiers en ligne bien moins chers que les banques

L'écart se creuse entre les établissements bancaires et les courtiers en ligne. Dans sa lettre de l'Observatoire de l'épargne publiée le 10 juin, l'Autorité des marchés financiers (AMF) souligne, pour la deuxième année consécutive, la différence de frais appliqués aux épargnants qui investissent en Bourse. Les courtiers en ligne sont bien moins onéreux que les acteurs traditionnels du marché. En 2015, ils présentent des tarifs en moyenne trois fois moins élevés pour les particuliers qui souhaitent acheter et/ou vendre des actions cotées sur le marché d'Euronext Paris. De plus, les banques appliquent des droits de détention, appelés droits de garde, sur les actions, contrairement aux courtiers en ligne. Ils atteignent, par exemple, 0,77% pour un portefeuille de 10.000 euros constitué de 10 actions.



### Assurance vie : sur 20 ans, le fonds euros rapporte autant que les supports risqués

Le fonds euros et les unités de compte offrent un rendement identique sur le long terme : 4,35% en moyenne annuelle, sur la période 1995-2014. C'est le cabinet de conseil Facts & Figures qui l'affirme après avoir effectué le calcul pour ces deux types de supports. Un résultat surprenant, sachant que les conseillers financiers assurent généralement aux épargnants que prendre des risques – donc placer son argent sur des unités de compte – se révèle payant pour dynamiser le rendement d'un contrat d'assurance vie. Facts & Figures ne dénigre cependant pas les unités de compte. Son fondateur Cyrille Chartier-Kastler anticipe à l'avenir une poursuite de la baisse des taux des fonds euros et estime simplement que la profession devrait mieux accompagner ses clients et se montrer plus pédagogue.

# le tableau de bord du patrimoine

## • Économie

<b>Smic</b> Taux horaire brut (1 <sup>er</sup> janvier 2015)	<b>9,61 €</b>
<b>RSA</b> (Revenu de Solidarité Active) pour une personne seule sans enfant	<b>513,88 €</b>
<b>Inflation</b> Prix à la consommation (INSEE) (hors tabac) sur un an en mai 2015	<b>+0,3%</b>
<b>Emploi</b> Taux de chômage (BIT) au 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	<b>10,3%</b>

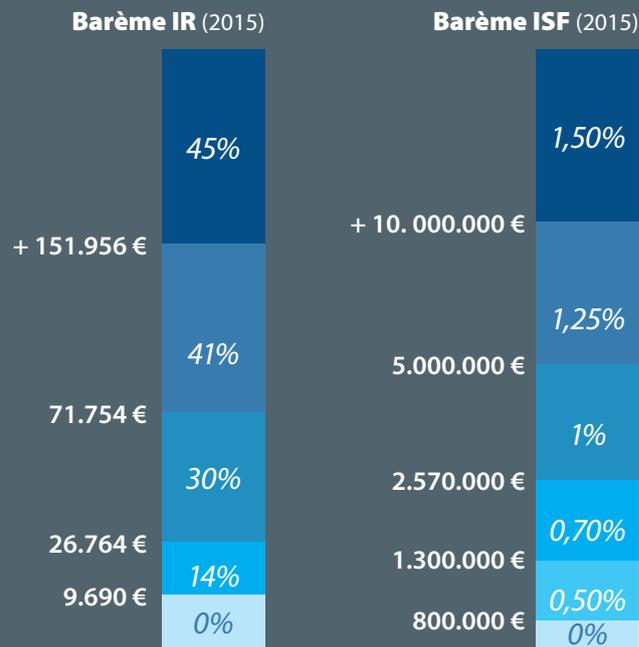
## • Épargne

<b>Livret A et Livret Bleu</b> (Depuis le 1 <sup>er</sup> août 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
<b>1%</b>	<b>22.950 €</b>
<b>PEL</b>	<b>PEA</b>
Taux de rémunération	Plafond
<b>2%</b> (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 <sup>er</sup> février 2015	<b>150.000 €</b> (1 <sup>er</sup> janv. 2014)
<b>Assurance vie</b> (FFSA) Rendement fonds euros (2014)	
<b>2,50%</b>	

## • Retraite

<b>Âge légal</b> (ouverture du droit à pension)
Né(e) en 1954
<b>61 ans et 7 mois</b>
<b>Point retraite</b> (1 <sup>er</sup> avril 2015)
<b>AGIRC : 0,4352 €      ARRCO : 1,2513 €</b>
<b>Pensions et rentes en cours par an</b> (1 <sup>er</sup> avril 2015)
Minimum contributif
<b>7.547,96 €</b>
Minimum contributif majoré
<b>8.247,86 €</b>
Conditions de ressources du minimum contributif
<b>1.120 €</b>
Majoration tierce personne
<b>13.236,98 €</b>
Seuil du versement forfaitaire unique
<b>156,09 €</b>
Majoration forfaitaire par enfant
<b>96,21 €</b>

## • Impôts



## • Immobilier

<b>Loyer</b> Indice de référence (IRL) 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	<b>125,19 points</b> (+0,15%)
<b>Loyer</b> au m <sup>2</sup> - France entière (Clameur)	<b>12,5 €/m<sup>2</sup></b> (mai 2015)
<b>Prix moyen des logements anciens</b> 1 <sup>er</sup> semestre 2015 (Century 21)	
au mètre carré	d'une acquisition
<b>2.479 €</b>	<b>199.036 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris	
<b>8.086 €</b>	
Taux d'emprunt sur 20 ans (juillet 2015 Empruntis)	
<b>2,50%</b>	

## • Taux

<b>Taux de base bancaire</b> (2015)	<b>6,60%</b>
Intérêt légal	<b>0,99%</b>

## • Crédits

<b>Prêts immobiliers</b>	
Taux moyen fixe	Taux moyen variable
<b>3,10%</b>	<b>2,82%</b>
seuil de l'usure <b>4,13%</b>	seuil de l'usure <b>3,76%</b>
<b>Prêts à la consommation</b> (seuils de l'usure)	
Montant inférieur à 3.000 €	
<b>20,04%</b>	
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €	
<b>13,83%</b>	
Montant supérieur à 6.000 €	
<b>8,48%</b>	



**V**ALORITY  
INVESTISSEMENT

[www.valority.com](http://www.valority.com)

VALORITY INVESTISSEMENT  
94, Quai Charles de Gaulle 69006 Lyon  
Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372  
Tél. : 0 969 320 666  
[contact@valority.com](mailto:contact@valority.com)