

leMag

VALORITY
INVESTISSEMENT

n°9

juin

à la une
IMMOBILIER
**NOS CONSEILS POUR
INVESTIR À L'ÉTRANGER**

**À
VENDRE**
JOLI STUDIO RÉNOVÉ
VUE IMPRENABLE

dossier BOURSE
**FAUT-IL PROFITER
DES INTRODUCTIONS ?**

pratique VACANCES
**ANNULATION,
SURBOOKING, RETARD ...
LE POINT SUR VOS DROITS**

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



IMMOBILIER

NOS CONSEILS POUR INVESTIR À L'ÉTRANGER

Pour réussir l'achat d'un logement à l'étranger, il faut d'abord être bien informé sur la réglementation du pays d'accueil et bien connaître le marché de l'immobilier local.

dossier page 12



BOURSE

FAUT-IL PROFITER DES INTRODUCTIONS ?

Les introductions en Bourse se succèdent depuis le début de l'année 2014. Le point sur les règles à connaître pour investir sans prendre trop de risques.

pratique page 17



VACANCES

ANNULATION, SURBOOKING, RETARDS...

LE POINT SUR VOS DROITS

En vacances, si vous estimez être lésé par un professionnel du tourisme, il ne faut pas hésiter à faire valoir vos droits. Le point avec des experts du tourisme.

à ne pas manquer pages 10 - 15 - 20

tableau de bord du patrimoine page 21

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

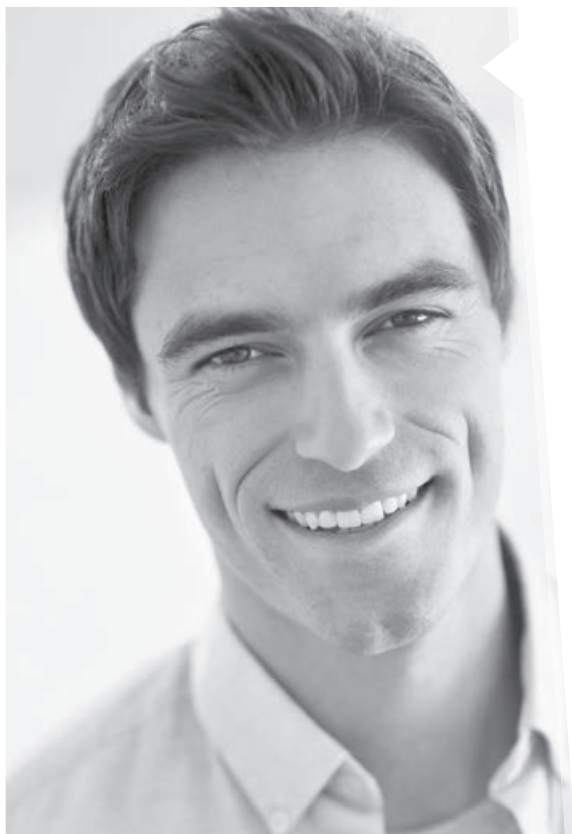
Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

Rédacteurs :
Barbara Kiraly
Thibault Fingonnet
Olivier Brunet

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

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

2



VOS CRÉDITS SONT UNE PRÉOCCUPATION ?

Découvrez nos solutions de
rachat de **crédits immobiliers** !

Valority Crédit renégocie auprès
de vos créanciers la durée et le
montant de vos crédits.

VALORITY CRÉDIT, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 483 471 157, au capital de 150 000,00 €, dont le siège est à LYON (69006), 94 quai Charles de Gaulle et dont le numéro de téléphone du standard est 04 72 69 81 12 La société VALORITY CRÉDIT est immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie des COURTIER D'ASSURANCE et des COURTIER EN BANQUE ET SERVICE DE PAIEMENT sous le n° ORIAS 07033695. Coordonnées de l'Orias : 1 rue Jules Lefebvre, 75311 Paris Cedex 09, Tel : 09 69 32 59 73 -contact@orias.fr



VALORITY
CREDIT IMMOBILIER

le chiffre du mois



10
milliards d'euros

C'est le montant rapporté par la lutte contre la fraude fiscale en 2013 selon Michel Sapin, ministre des Finances et des Comptes publics, dans une interview accordée à nos confrères du *Parisien*. Le ministre précise que cette somme est supérieure d'1 milliard d'euros à la collecte perçue en 2012 et sera très certainement inférieure à la collecte de 2014. Le locataire de Bercy a affirmé que « *plus de 23.000 personnes ont déposé un dossier depuis juin 2013* » et la publication de la circulaire Cazeneuve sur la régularisation des avoirs dissimulés à l'étranger. Toujours selon Michel Sapin, ce montant devrait encore augmenter cette année.

la phrase du mois



« *Le nombre de renonciations [à des successions] a augmenté de plus de 25% entre 2004 et 2012 où près de 75 000 [renonciations] ont été enregistrées.* »

C'est le constat de Colette Capdevielle, rapporteure de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, sur la flambée des abandons de petits héritages. Pour mettre fin à ce phénomène, un amendement au projet de loi de modernisation et de simplification du droit dans les domaines de la justice et des affaires intérieures voté le 16 avril dernier prévoit de faciliter ces successions. En l'absence de certificat d'hérédité délivré par la mairie, il suffira désormais de présenter un certificat d'absence d'inscription de dispositions de dernières volontés à la place d'un acte notarié pour prouver sa qualité d'héritier, pour un coût moyen réduit de 200 euros à 15 euros.

le calendrier fiscal

10 Juin

- ✓ Date limite de déclaration en ligne pour les départements 50 (Manche) à 974/976 (La Réunion et Mayotte).

16 Juin

- ✓ Date limite de déclaration (papier et en ligne) pour les expatriés résidant en Europe, dans les pays du littoral méditerranéen, en Amérique du Nord et en Afrique.
- ✓ Date limite de déclaration d'ISF pour les patrimoines supérieurs à 2,57 millions d'euros.

30 Juin

- ✓ Date limite de déclaration (papier et en ligne) pour les résidents étrangers localisés en Amérique centrale et du Sud, en Asie, en Océanie et dans d'autres pays.
- ✓ Date limite d'adhésion à la mensualisation de l'impôt. Passé cette date, la mensualisation commence en 2015.

**À
VENDRE**
JOLI STUDIO RÉNOVÉ
VUE IMPRENABLE

IMMOBILIER NOS CONSEILS POUR INVESTIR À L'ÉTRANGER

Vous êtes tenté par un investissement immobilier à l'étranger ? Que votre projet consiste à acquérir une résidence secondaire, préparer votre retraite ou une expatriation prochaine, il est préférable de bien connaître les particularités de chaque marché immobilier. Avant de vous lancer, suivez les conseils de nos experts.

Votre résidence secondaire, vous la voyez plutôt au soleil ou sous la grisaille d'Ile-de-France ? Pas besoin de réfléchir trop longtemps pour connaître la réponse à cette question : au soleil, et au bord de la mer de préférence. Même s'il n'existe aucune étude officielle, les Français sont de plus en plus nombreux à se tourner vers l'achat immobilier à l'étranger. « *La France n'offre pas de visibilité économique et fiscale rassurante*, estime Nicolas Tarnaud, titulaire de la Chaire Immobilier & Société de NEOMA Business School. *De plus en plus de Français partent à l'étranger et optent pour un environnement plus stimulant. Lorsqu'ils achètent une résidence secondaire, ils peuvent bénéficier des avantages fiscaux ou profiter de leur pied-à-terre pour lancer une start-up.* »

Bien connaître les règles qui régissent le marché de l'immobilier

Avant de passer les frontières de l'Hexagone, il faut bien choisir son pays d'accueil, en étudiant une multitude de critères. « *Investir à l'étranger représente un risque économique, géopolitique et un risque lié au taux de change* », signale Nicolas Tarnaud. Certaines devises, comme le dirham marocain, ne sont pas cotées. Elles évoluent en dehors des règles du marché. Et en Thaïlande par exemple, « *personne ne peut dire comment va évoluer la situation politique dans le pays* », précise le spécialiste. Avant d'investir, soyez bien renseigné sur votre pays d'accueil.

Ces connaissances vous permettront de savoir comment s'acquiert le droit de propriété. Saviez-vous par exemple, qu'à l'Ile Maurice, un étranger ne peut pas acheter un bien immobilier en dehors des programmes immobiliers IRS (Integrated Resort Scheme) ? Les programmes IRS se composent de logements luxueux, dont le ticket d'entrée tourne autour de 500.000 euros. Autre pays, autre spécificité : la Thaïlande impose que les étrangers ne représentent pas plus de 49% des propriétaires d'un condominium (sorte de copropriété). Ce système peut rendre un bien moins liquide en posant des problèmes à la revente lorsque le taux de 49% de propriétaires étrangers a déjà été atteint. Car le vendeur n'aura d'autre choix que de trouver un acquéreur thaïlandais.

Toujours concernant la revente, pensez également à l'imposition de la plus-value. « *À l'Ile Maurice, la fiscalité s'élève à 15%, alors qu'en Indonésie les plus-values seront imposées selon un barème progressif variant de 0 à 37%* », indique Laurent Hugelin, avocat au barreau de Paris. Enfin, si vous souhaitez réaliser un investissement locatif en dehors de nos frontières vous devez bien vous informer sur la fiscalité des revenus fonciers. « *À l'Ile Maurice par exemple, le taux d'imposition applicable s'élève à 15%, révèle Laurent Hugelin. Mais en Indonésie, ces revenus ne sont pas imposés du tout.* » Autant de situations variées qu'il est préférable de maîtriser avant de se lancer.



Toutes ces connaissances ne doivent cependant pas vous empêcher de regarder de près le marché de l'immobilier local. Voici une photographie de quelques territoires.

Le Portugal, pour le cadre de vie et son régime fiscal attractif

Le Portugal a lancé une grande opération séduction depuis le début de l'année 2014. Objectif : faire concurrence aux pays du Maghreb, en mettant en avant son cadre de vie, ses prix de l'immobilier extrêmement accessibles et son régime fiscal attractif pour les résidents non habituels (RNH). Développé en 2009, cet outil permet d'attirer les investisseurs étrangers en imposant les revenus issus d'une activité salariée ou indépendante à 20%. Valable durant 10 ans, le régime RNH est accessible à toute personne n'ayant pas vécu au Portugal durant les 5 dernières années et qui y séjourne plus de 183 jours par an.

Sur le plan de l'immobilier, *« le Portugal est l'un des pays où le prix du mètre carré résidentiel est le moins cher de la zone euro »,* indique Nicolas Tarnaud. *« Comptez 1.000 euros en moyenne. »* Évidemment, ce tarif oscille sensiblement en fonction des régions. Mais avec la crise de 2008,

de nombreux Portugais n'ont pas pu faire face à leurs engagements d'emprunteurs. *« Leurs biens immobiliers ont été saisis par les banques qui jouent désormais le rôle d'agents immobiliers en proposant des logements neufs et anciens à des conditions intéressantes pour les investisseurs étrangers »,* relate le professeur. *« Ces derniers peuvent bénéficier de financements attractifs avec 30% d'apport personnel. »*

Lisbonne attire notamment les investisseurs souhaitant rénover des appartements à louer toute l'année aux touristes. *« L'avenue de la Liberté fait partie du triangle d'or »,* indique Nicolas Tarnaud. *« C'est une magnifique avenue, bordée de vieux immeubles à l'abandon car les propriétaires n'ont pas eu les moyens financiers de les entretenir correctement. Contrairement à Paris, il n'existe pas d'obligation de refaire les façades d'immeubles. Au cœur de la ville se trouvent des bâtiments de 7 à 8 étages et à l'extérieur de la ville des tours dépourvues de charme. »* D'une manière générale, les investisseurs se tournent vers les quartiers de Baixa, Chiado, Alfama et Mouraria. *« Le prix au mètre carré oscille entre 4.000 euros et 5.000 euros et ils peuvent espérer un rendement locatif brut de 5% en moyenne »,* indique Pascal Gonçalves, de l'agence immobilière Libertas.

6



Tout au sud du pays, l'Algarve tire aussi son épingle du jeu grâce à la présence de l'aéroport international de Faro. Là-bas, les acquéreurs recherchent plutôt un appartement en résidence privée ou une maison individuelle à proximité de la plage. Le ticket d'entrée pour une maison individuelle avec jardin et piscine varie entre 300.000 et 400.000 euros. Ceux qui souhaitent vivre dans une luxueuse villa devront investir au minimum 2 millions d'euros.

En Espagne, achetez à prix cassés

En Espagne, *« c'est le moment d'investir dans les grandes villes comme Madrid ou Barcelone car le marché immobilier espagnol n'a jamais été aussi attractif qu'aujourd'hui »,* signale Nicolas Tarnaud. Selon les professionnels du secteur, les prix ont chuté de 50% depuis la crise de 2008. *« À Barcelone, le prix au mètre carré se fixe à 3.000 euros en moyenne »,* indique Caroline Frohn, de l'agence immobilière RE/MAX basée en Espagne. *« Les acheteurs français disposent en moyenne d'un budget de 290.000 euros et se tournent vers des quartiers comme Verdun »*



ou Gracia, prisés pour leur style de vie et leurs immeubles de caractère. » Quel que soit votre choix, il faudra opter pour un logement doté d'un balcon ou d'une terrasse, afin de profiter de l'ensoleillement et d'augmenter vos chances de revendre au meilleur prix.

« À Madrid, le nord de la ville a toujours été plus résidentiel et cher que le sud », prévient Nicolas Tarnaud. Les prix varient autour de 3.200 euros le mètre carré en moyenne dans les quartiers d'Usera et de Vallecas. Pour accéder au triangle d'or (composé des quartiers Goya, Paseo de la Castellana, Diego de Leon et Conde Peñalver), l'enveloppe sera plus lourde. Comptez 5.000 euros du mètre carré en moyenne.

Enfin, si vous préférez la vie insulaire, optez pour les îles Canaries. « Mais tournez-vous vers le sud de l'île afin de profiter des 365 jours d'ensoleillement, préconise Caroline Frohn. Sur ce territoire, des maisons individuelles de trois chambres en bord de mer se vendent entre 200.000 et 300.000 euros. »

Berlin : la solidité allemande à petit budget

La « ville pauvre, mais sexy », selon la formule de Klaus Wowereit, maire de Berlin, a su attirer les curieux en développant son économie, la culture et le tourisme. Selon une étude réalisée par le réseau d'agences immobilières Barnes et publiée en janvier 2014, Berlin arrive à la 8^e place des villes les plus recherchées au monde, juste derrière

Genève (7^e place) et Paris (6^e place). Un an plus tôt, la capitale allemande atteignait « seulement » la 10^e place du classement...

« Berlin est l'une des capitales les moins chères d'Europe », signale Jean-Philippe Petot, directeur du développement international du réseau OptimHome. Le prix du mètre carré varie entre 2.600 euros et 4.500 euros. « Et les logements demeurent plus spacieux que ceux que l'on peut acheter à Paris », signale l'expert. Par exemple, un studio entièrement rénové de 33 mètres carrés au 4^e étage d'un immeuble du quartier branché de Neukölln est mis en vente à 87.700 euros, soit un peu moins de 2.660 euros du mètre carré. Un prix largement en deçà du budget des Français, habitués à des factures un peu plus salées dans les grandes villes.

« Ils disposent d'une enveloppe moyenne variant de 150.000 à 200.000 euros, indique Arnaud Schott, associé de l'agence immobilière Aden Immobilier, basée dans la capitale allemande. Tous souhaitent acheter à l'intérieur du Ringbahn (ligne ferroviaire qui ceinture le centre-ville, ndlr). Ils recherchent un logement dans un bâtiment de type Altbau, doté d'un parquet et d'une bonne hauteur sous plafond. » Les investisseurs se tournent vers des quartiers prisés comme Mitte, Charlottenbourg ou encore Prenzlauer Berg, « l'un des quartiers les plus chers de la ville », précise l'agent immobilier. Pourquoi des prix si bas pour une capitale ? « Parce que Berlin s'est réunifiée il y a seulement vingt-cinq ans », rappelle Arnaud Schott.

Bruxelles profite de l'attractivité de la Commission européenne

Dans la capitale belge, l'influence des institutions communautaires est forte. « *Derrière chaque fonctionnaire européen, il y a un ou deux lobbyistes* », indique Anna Susswein, directrice du réseau d'agences immobilières Universal. Autant de personnes qui viennent nourrir le marché immobilier. Pour autant, les habitudes divergent en fonction de la nationalité. Les personnes originaires d'Europe de l'Est ont plus tendance à louer, pour acheter un logement dans leur pays d'origine. À l'Ouest, on loue d'abord, pour acheter dans le pays d'accueil ensuite. Quant aux Belges, ils ont « *la brique dans le ventre* », et accèdent à la propriété privée dès qu'ils le peuvent.

Les Français peuvent s'offrir un hôtel de maître avec de belles hauteurs sous plafond et un jardin ou un appartement de style art déco, avec de beaux volumes, pour 350.000 euros en moyenne. Nos concitoyens privilégient les communes d'Uccle, Ixelles et Woluwe-Saint-Lambert, réputées pour leurs bonnes écoles, leur qualité de vie et leurs espaces verts.

À Miami ou à New-York, on mise sur une valeur sûre

La crise est loin derrière le marché américain. Selon l'indice Case Shiller, établi par l'agence de notation Standard & Poor's, les prix se redressent depuis 2012. Ils ont même augmenté de 13,2% entre janvier 2013 et janvier 2014.

À New-York, la valeur des logements atteint des sommets. Dans certains quartiers, ils ont même retrouvé leur niveau d'avant la crise de 2007. « *Le prix d'entrée d'un studio se fixe à 500.000 dollars (un peu plus de 365.000 euros, ndlr) dans la plupart des quartiers* », signale Stéphanie Malan, agent immobilier chez Barnes implantée dans la ville. À l'exemple de ce 67 mètres carrés, situé à proximité de la prestigieuse université de Columbia, à West Harlem. Ce logement a changé de propriétaire pour 530.000 dollars (un peu moins de 390.000 euros, soit 5.820 euros du mètre carré). Dans le Financial District, un studio de 37 mètres carrés récemment acheté près de 572.000 euros (soit près de 15.500 euros du mètre carré) est loué 2.300 euros par mois selon le professionnel.

À Miami, les logements sont accessibles à toutes les bourses. Et pour cause, « *les prix des habitations sont encore à 30% des niveaux atteints*

Zoom sur la green card

Le précieux sésame ne s'obtient pas en achetant une propriété privée. « De nombreux investisseurs nous posent la question, mais ce n'est pas le cas, précise Elisabeth Gazay. Cependant, on peut profiter tranquillement de son bien jusqu'à 6 mois par an avec un visa B1. » Ce document ne permet pas de travailler aux Etats-Unis. Selon le site internet de l'ambassade de France aux Etats-Unis, il autorise son titulaire à participer à des conférences ou à des séminaires, à négocier des contrats ou prendre des commandes.



avant la crise », indique Elisabeth Gazay, directrice de l'agence immobilière Barnes dans la cité floridienne. À Brickell, le quartier d'affaires de la ville, un deux pièces de 74 mètres carrés avec vue sur la plage a été mis en vente à un peu moins de 3.500 euros du mètre carré. Mais pour avoir les pieds dans le sable dès le réveil, il faudra payer plus cher. Près de South Pointe Park par exemple, un quartier situé au sud de Miami Beach, un appartement sur plan au bord de l'eau a été vendu pour 9.500 euros du mètre carré.

Le Brésil, pour profiter de l'embellie liée à la Coupe du monde

« À São Paulo et Rio de Janeiro, les prix ont progressé de 60% entre 2010 et 2013, estime Jean-Claude Elkaim, promoteur français au Brésil. Dans ces grandes villes, des quartiers nouveaux destinés à la classe moyenne se développent. À São Paulo par exemple, les investisseurs misent sur le quartier de Villa Olímpia ou Nova Concessionária. » Là-bas, un logement de 40 mètres carrés avec une chambre, destiné aux jeunes cadres supérieurs de la ville, se vend 150.000 euros.

Ceux qui préfèrent s'éloigner des grandes villes peuvent se tourner vers la Côte de la Découverte, au sud de la région de Bahia. Dans cette région dotée de réserves de forêts atlantiques, le prix des maisons oscille entre 120.000 et 160.000 euros. ■



9

Nos conseils pour réaliser une bonne affaire

Acheter en France, dans un marché immobilier que l'on connaît, est une chose. Investir à l'étranger en est une autre. Limitez le risque de moins-value en suivant les conseils de Nicolas Tarnaud :

- Prenez le temps d'aller sur place
- Ne vous précipitez pas dans l'acquisition
- Faites-vous conseiller par un professionnel neutre à la transaction (un avocat par exemple)
- Réalisez un bilan financier de votre acquisition
- N'oubliez pas les frais de transport pour rejoindre votre résidence secondaire à l'étranger (train, avion, etc.)
- Optez pour un logement de standing car ils se valorisent mieux en période de crise





Le Livret A dans l'œil du cyclone

Le livret d'épargne préféré des Français est dans la tourmente. Selon le *Journal du dimanche* du 25 mai 2014, le gouvernement aurait renoncé à finaliser le doublement du plafond du Livret A à 30.600 euros. Ce retour sur une promesse de campagne de François Hollande se justifierait, selon une source ministérielle citée par le JDD, car « les besoins de financement des HLM sont largement couverts par le Livret A ». Cette nouvelle ne vient pas seule : interrogé sur RTL le lendemain, le Premier ministre Manuel Valls n'a pas nié l'éventualité d'une baisse du taux du Livret A de 1,25 à 1% le 1^{er} août prochain. Ces rumeurs, si elles devaient se confirmer, ne feraient qu'appuyer la mauvaise passe du livret défiscalisé : à fin avril 2014, il n'a collecté que 2,5 milliards d'euros, soit 6 fois moins qu'un an plus tôt.

10



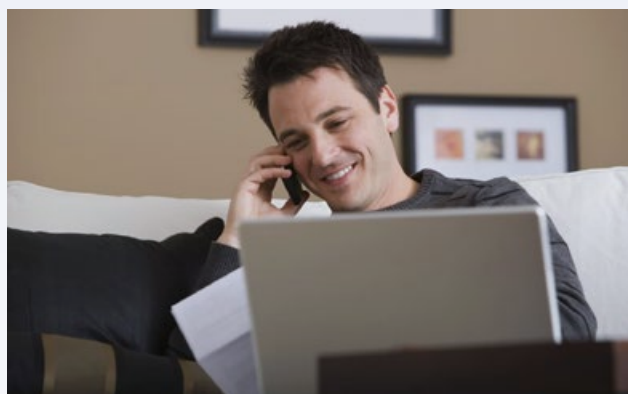
Crowdfunding : calendrier législatif dévoilé

Les ministres passent mais les réformes restent. L'adage est valable pour la réforme du financement participatif (ou crowdfunding) lancée par Fleur Pellerin, ancienne ministre déléguée en charge de l'Economie numérique. À l'occasion de la Fête du crowdfunding le 17 mai 2014, le ministre de l'Economie Arnaud Montebourg a dévoilé son calendrier législatif. « Je présenterai l'ordonnance en Conseil des ministres le 28 mai et les décrets d'application seront publiés en juillet », a-t-il expliqué dans les locaux parisiens de l'école de commerce ESCP Europe. L'ordonnance en question a été publiée le 30 mai dernier au Journal Officiel. Rappelons que le crowdfunding (littéralement le financement par la foule) permet notamment de faire financer un projet personnel par des tiers via des plateformes en ligne, comme Kisskissbankbank, Ulule, Mymajorcompany, ou encore Anaxago.



Le Perp a la cote

Les plans d'épargne retraite populaires (Perp) séduisent les Français. Pour preuve, 85.000 Perp ont été souscrits auprès des sociétés d'assurances en 2013, soit une augmentation de 16% des nouveaux Perp sur un an, selon les statistiques de la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA). L'année dernière, 1,5 milliard d'euros ont été versés par les épargnants (dont l'âge moyen atteint 46 ans), pour un encours moyen de 4.600 euros par plan à la fin de l'année 2013 (contre 4.000 euros à la fin de l'année 2012). Au total, on dénombre 2,2 millions de Perp. Par ailleurs, les sociétés d'assurances ont versé 310 millions d'euros de prestations (rentes) au titre des Perp en 2013, soit une hausse de 24 % par rapport à l'année précédente.



L'épargnant solidaire type est un homme de 45 ans

À quoi ressemble l'épargnant solidaire et quelles sont ses motivations ? Selon le baromètre de la finance solidaire Finansol - La Croix publié le 20 mai dernier, l'épargnant solidaire est un homme âgé de 45 ans vivant en Ile-de-France ou dans le Sud-Est, qui place en moyenne 4.306 euros par an. Plus l'épargnant vieillit, plus son investissement augmente. À 70 ans, les sommes mises de côté grimpent en moyenne à 11.051 euros. Par ailleurs, l'étude révèle également que l'épargne salariale représente plus de 50% de l'encours global solidaire. Soit 3,7 milliards d'euros sur un total de 6,02 milliards. « Pour certains, la motivation première et unique est de participer au développement de projets à forte utilité sociale et/ou environnementale, indique l'étude. Pour d'autres, le couple sécurité/investissement est le déclencheur du placement. »



Investir dès
156 €/mois*
c'est possible!



T2
151 000 €^{TTC}
ZONE A

Carré Fleuri
PEGOMAS (06)

Le bon produit au juste prix !

Exemple de simulation en Loi DUFLOT

VOTRE CLIENT FINANCE

Echéance crédit immobilier	- 871 €
Taxe foncière	- 41 €

VOUS BÉNÉFICIEZ DE

Loyer moyen mensuel (net de charges)	+ 507 €
Réduction d'impôts mensuelle	+ 249 €

Effort d'épargne moyen mensuel = 156 €*

EXEMPLE D'ACQUISITION

Prix TTC de votre appartement	151 000 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	7 530 €
Montant total de l'investissement	143 530 €
Apport personnel	15 000 €

Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévu par l'article 199 novovicies du CGI. (1) Exemple d'acquisition d'un bien immobilier (Carré Fleuri - Pegomas 06) neuf de 38m² de surface utile et d'un montant de 151 000 € TTC (stationnement inclus) en zone A définie en annexe de l'article 199 novovicies du CGI, dans le cadre fiscal Duflot 2013, soit un montant d'investissement total de 158 530 € après provision sur frais d'acquisition de 7 530 € ; Hypothèse d'apport personnel de 15 000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 871,39 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 3,6% + assurance (Taux moyen constaté par la société de courtage Valority Crédit auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 5 septembre 2013), coût total du crédit de 65 602,90 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 157 € ; Loyer mensuel moyen d'un montant 507 €, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1,5 % par an, net de charges et hors taxe foncière). Gain d'impôt moyen de 249 €/ mois pendant les 9 premières années (Réduction d'impôts Duflot mensuelle de 259 € sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient. (Réduction d'impôts Duflot mensuelle sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient de l'opération + prise en compte d'un déficit ou bénéfice foncier moyen pour une TMI à 30 % soit un coût d'impôt moyen supplémentaire de 10 € sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire en zone A défini par décret du 30 décembre 2012).

BOURSE FAUT-IL PROFITER DES INTRODUCTIONS ?

Jamais depuis l'éclatement de la crise financière la Bourse de Paris n'avait connu un tel engouement : les entrées en Bourse (IPO) se succèdent à un rythme effréné depuis le début de l'année 2014. Opportunité de gains ou risque d'y perdre sa chemise ? Ce qu'il faut savoir pour investir (ou pas) à bon escient.

12

Le phénomène n'a pas pu vous échapper si vous vous intéressez un tantinet à l'actualité économique. Depuis le début de l'année, la place de Paris surfe sur une vague d'introductions en Bourse. En cinq mois, pas moins de 22 sociétés ont frappé à la porte des marchés financiers en France contre 29 sur l'ensemble de l'année 2013. D'ici quelques semaines, le total de 2014 sera déjà supérieur au bilan de l'année passée. Autant d'opportunités nouvelles pour investir en Bourse. À condition d'en cerner les particularités. Car souscrire à une introduction en Bourse est un peu moins anodin que passer un ordre d'achat classique sur une action. Première chose à savoir : lors d'une introduction en Bourse, vous n'êtes pas sûr de recevoir tous les titres que vous demandez. Cela se produit en cas de demande extrêmement soutenue, si un dossier séduit l'ensemble de la communauté financière. L'autre grande spécificité porte sur la connaissance individuelle et collective que l'on peut avoir d'une entreprise qui entre en Bourse, comme l'explique Aldo Sicurani, délégué général de la Fédération des investisseurs individuels et des clubs d'investissement (F2iC). « *Quand vous achetez des actions Air Liquide ou Total, vous savez ce que vous achetez et avez une petite idée de ce à quoi vous pouvez vous attendre. Dans le cadre d'une introduction en Bourse, ce n'est pas le cas* », relève ce connaisseur et militant du placement boursier.



Bilan des IPO depuis le début de l'année

3 juin 2014	Anevia	Alternext
28 mai 2014	Visiativ	Alternext
12 mai 2014	Realités	Alternext
7 mai 2014	Innoveox	Alternext
25 avril 2014	Theraclion	Alternext
22 avril 2014	AwoX	Euronext
16 avril 2014	Fermentalg	Euronext
16 avril 2014	Umalis Group	Marché Libre
14 avril 2014	TxCell	Euronext
11 avril 2014	Gold Cap Resources	Marché Libre
10 avril 2014	SuperSonic Imagine	Euronext
10 avril 2014	Quantum Genomics	Alternext
4 avril 2014	Genticel	Euronext
2 avril 2014	Oncodesign	Alternext
2 avril 2014	Genomic Vision	Euronext
25 mars 2014	McPhy Energy	Euronext
27 février 2014	Gaztransport et Technigaz	Euronext
20 février 2014	Crossject	Alternext
19 février 2014	Industrial Holding	Marché Libre
5 février 2014	Umanis	Alternext
29 janvier 2014	Cybergun	Alternext
15 janvier 2014	Les Toques Blanches du Monde	Marché Libre

Source : Euronext – au 3 juin 2014

Sociétés parfois méconnues

Pourquoi ? Tout simplement parce qu'une société qui entre en Bourse est souvent méconnue des investisseurs, privatisations mises à part, sachant qu'elles se font rares depuis les sociétés d'autoroutes et EDF il y a une dizaine d'années. En l'absence d'historique boursier et comptable, se forger une opinion peut s'avérer difficile, surtout dans le cas d'une société encore déficitaire qui a tout à prouver. Heureusement, Internet a changé la donne. En quelques clics, il est désormais possible de trouver de l'information sur les médias spécialisés, où dirigeants, analystes et gérants sont amenés à s'exprimer. Mieux encore, les entreprises candidates à la cotation sur le marché réglementé et Alternext sont dans l'obligation de détailler - souvent sur un espace dédié en ligne - leur activité et leurs résultats financiers des derniers exercices au sein d'un prospectus passé au crible par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Tous les financiers savent que le gendarme de la Bourse ne transige pas sur la qualité et la quantité d'éléments rendus publics. « *N'hésitez pas à télécharger le prospectus, à lire les chapitres sur le secteur d'activité et les facteurs de risques* », préconise Aldo Sicurani. Autre paramètre à prendre en compte : la nature de l'opération. S'agit-il d'une cession d'actionnaires existants (aucun apport de trésorerie à la société) ou d'une augmentation de capital (apport d'argent frais) ? Rien que cela en dit long sur la maturité de l'entreprise et le potentiel de hausse du cours de l'action.



GLOSSAIRE

Action

Part du capital d'une société. Une action de société cotée vous confère des droits de vote en assemblée générale et potentiellement des dividendes. L'action est un placement à risques, sans garantie du capital.

Alternext

Marché dédié aux PME de croissance fondé en 2005 par Euronext, l'opérateur de la Bourse de Paris. Les règles de fonctionnement sont allégées par rapport au marché réglementé. Les sociétés cotées sur Alternext peuvent émettre des titres éligibles aux réductions d'ISF et d'impôt sur le revenu si elles en respectent les critères.

Document de base

Document d'information de plusieurs centaines de pages réalisé par une entreprise préalablement à son introduction en Bourse. Visé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), le document de base détaille le métier de la société, ses comptes historiques et ses facteurs de risques. Le document de base est aussi appelé prospectus.

Fourchette indicative

Fourchette de prix par action communiquée par une société à l'occasion de son introduction en Bourse. Cette fourchette n'a qu'une valeur indicative. Le prix final auquel les actions sont émises ou cédées à destination du public peut être inférieur ou supérieur, selon la demande.

IPO

Acronyme de l'expression anglo-saxonne « Initial public offering », synonyme d'introduction en Bourse.

Marché libre

Marché non réglementé de la Bourse de Paris. Les sociétés inscrites n'ont aucune obligation de communication comptable autre que celles de droit commun. Une PME cotée au Marché Libre peut très bien ne pas faire preuve de transparence... Le Marché Libre est parfois considéré comme l'antichambre de la Bourse, permettant aux entreprises de s'acclimater au marché financier. Mais certaines sociétés ne sont jamais sorties de ce segment de la cote et les défaillances n'y sont pas rares.

Marché réglementé

Marché officiel de la Bourse de Paris divisé en trois compartiments. Le Compartiment A (capitalisation boursière supérieure à 1 milliard d'euros), le Compartiment B (entre 150 millions et 1 milliard d'euros) et le Compartiment C (moins de 150 millions d'euros.) Les sociétés cotées sont soumises à des règles de communication et de transparence strictes chapeautées par l'Autorité des marchés financiers.

Note d'opération

Document d'information émis par la société souhaitant s'introduire en Bourse. Ce document précise les conditions de souscription de l'opération : nombre de titres proposés, prix indicatif, nombre de titres mis à disposition, intention des actionnaires actuels et éventuels engagements de souscription. Une société ne peut lancer son introduction en Bourse qu'après avoir obtenu le visa de l'AMF sur sa note d'opération.

Opo

Offre à prix ouvert. Cet acronyme désigne la quote-part d'actions réservée aux actionnaires individuels lors d'une introduction en Bourse. L'offre est dite à prix ouvert car la valeur des actions mises à disposition n'est fixée qu'à la fin de la période de souscription, selon le niveau de la demande.

Une affaire de psychologie

Pour autant, faut-il souscrire à une introduction en Bourse ? Si vous êtes en quête de rendement, passez votre chemin, l'enjeu consistant dans la plupart des cas à rechercher des plus-values. Ensuite, tout dépend de votre profil d'investisseur. Si vous n'avez jamais investi sur les actions, ce n'est peut-être pas la façon la plus appropriée de vous initier. Avec un peu d'expérience, le temps que vous pouvez consacrer à la gestion de votre portefeuille a son importance. Vous préférez passer votre temps libre en famille ou à l'extérieur ? Optez pour les OPCVM. Leurs gestionnaires feront le travail d'analyse et de sélection des dossiers à votre place, moyennant 3 à 5% de frais de gestion annuels. Les plus avertis veilleront à ne pas mettre leurs œufs dans le même panier en répartissant leurs investissements sur un nombre minimal de lignes qui ne saurait être inférieur à la dizaine. Un bon moyen de se prémunir de défaillances possibles. Et n'oubliez pas que la Bourse, qu'il s'agisse ou non d'introduction, est une affaire de patience. « *Le principe n'est pas d'effectuer des allez-retours en quelques jours. Il faut s'attendre à garder vos titres pendant 2, 3 ou 4 ans* », souligne le délégué général de la F2iC. Ce qui implique d'avoir le cœur bien accroché et d'être prêt à accuser au moins temporairement des moins-values importantes. Dans l'hypothèse où votre intuition finit par porter ses fruits, ne soyez pas trop gourmand : vous pouvez sécuriser votre investissement initial ou une partie de votre gain en procédant à une vente partielle si vous y croyez encore. Si le cours chute, jouer le rebond à contre-courant du marché peut valoir la chandelle (on appelle cela « *moyenner à la baisse* »). Bref, investir lors d'une entrée en Bourse n'est pas si éloigné que cela d'un placement en actions habituel, car il faut bien vendre un jour ou l'autre ! Tout est finalement question de psychologie et de convictions personnelles. ■



Témoignage

Julien Parrou,
PDG de Concoursmania

Pourquoi avoir choisi la Bourse en 2011 ?

Après la réussite de l'ouverture du capital auprès d'un fonds de capital-investissement en 2008, nous avons le choix entre renouveler l'expérience ou aller en Bourse pour accélérer le

développement de l'entreprise. La Bourse s'est imposée naturellement en raison de la visibilité conférée par la cotation auprès de nos partenaires et de notre clientèle. L'enjeu était d'importance dans la perspective de la dimension internationale de nos projets de développement.

Qu'est-ce que la cotation a apporté à l'entreprise ?

Au-delà des fonds levés, la capacité à pouvoir payer des acquisitions en actions nous est apparue fondamentale. Nous avons utilisé cette faculté lors du rachat fin 2012 de Telaxo qui a propulsé Concoursmania dans le top 10 des éditeurs de jeux sur Facebook. Le paiement en actions est un gage d'implication puisque c'est le propre patrimoine de la personne associée qui est en jeu.

Quel bilan tirez-vous après 3 ans de cotation ?

Notre feuille de route a globalement été respectée. Notre chiffre d'affaires a plus que doublé pour atteindre 17,5 millions d'euros en 2013, sans sacrifier la rentabilité de l'entreprise. Nous avons réalisé deux acquisitions, dont celle d'Actiplay spécialisée dans le jeu marketing, et l'internationalisation est en marche. La part du chiffre d'affaires réalisée hors de France est passée de 5% au moment de l'IPO à 15% en 2013. Cela reste un axe de développement prioritaire.

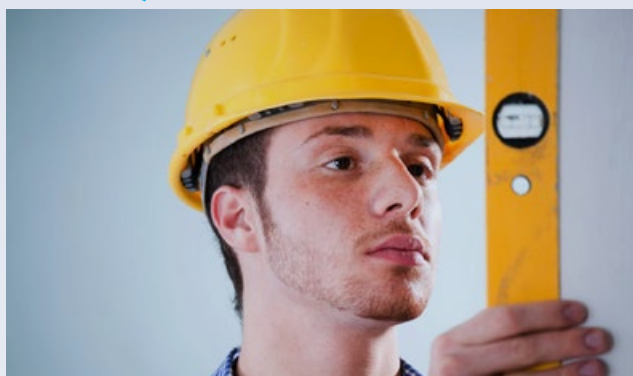
L'essentiel sur Concoursmania

Introduction sur Alternext le 10/05/2011

Chiffre d'affaires : 17,5 M€ (2013) vs 6,7 M€ (2010)

Résultat net : 1,62 M€ (2013) vs 0,46 M€ (2010)

Cours de Bourse : 14,85 € (30/05/2014) vs 10 € (cours d'introduction)



La construction toujours en berne en France

Les logements neufs vont continuer à être une denrée rare. Au premier trimestre 2014, le nombre de chantiers effectivement démarrés a chuté de 11,4%, avec 74.383 mises en chantier, selon les statistiques de la construction des logements neufs publiées le 29 avril 2014. Les constructions de logements individuels groupés reculent le plus, avec une baisse de 15,6% des projets lancés (9.240 au total), suivis des logements collectifs (en repli de 15%, soit 35.178 programmes) et des maisons individuelles (en diminution de 11,7%, avec 24.336 chantiers). Du côté des permis de construire, le nombre d'autorisations dégringole de 43,1% pour les logements individuels groupés et de 40,3% pour les maisons individuelles. Pour les immeubles d'appartements, le nombre de permis de construire accordés baisse « seulement » de 9,5%.



Les 10 villes où il fait bon investir

Pour se lancer dans l'investissement immobilier locatif, mieux vaut miser sur Nantes. L'agglomération arrive en tête des villes où il fait bon investir, selon l'étude Explorimmo et Explorimoneuf. Pour parvenir à ce résultat, les professionnels de l'immobilier ont mesuré le dynamisme économique (évolution démographique, projets urbains, etc.) et l'attractivité immobilière (prix dans l'ancien et le neuf, évolution des loyers, etc.) des 30 plus grandes villes de France. Toulouse se place en deuxième position, suivie de Bordeaux, de Lyon et de Villeurbanne. Montpellier atteint la sixième place, devant Paris et Strasbourg. Nîmes et Clermont-Ferrand arrivent ex-aequo en neuvième position. Boostée par des prix immobiliers en croissance (+5,8% dans le neuf, +4,7% dans l'ancien selon l'étude), l'agglomération de la région Auvergne crée la surprise puisqu'elle ne pointait qu'au 16^e rang l'an passé.



La loi Alur rallonge les délais de transaction

Une majorité de Français (58%) préfèrent vendre leur logement avant d'en acheter un autre, indique l'observatoire du moral immobilier réalisé par le magazine immobilier Logic-Immo et publié le 27 mai 2014. Mais la récente loi Alur ralentit les transactions d'appartements. En cause : les nombreuses informations supplémentaires à fournir à l'acheteur. Dans un communiqué de presse, Cyril Janin, directeur général du magazine spécialisé, précise que les délais de revente peuvent parfois être rallongés « de trois à quatre semaines ». Or, 29% des personnes interrogées craignent de rater une opportunité d'achat à cause des délais de vente trop longs. Notons que le délai de rétractation du vendeur (7 jours) débute à compter de la date de transmission de l'ensemble des informations actées par la loi.



Logement principal : délai de vente pour l'exonération de plus-value étendu

Vous avez acheté une nouvelle résidence principale avant même d'avoir vendu la première ? Sachez que pour continuer à bénéficier de l'exonération fiscale applicable à la vente d'un logement principal, vous devez vendre votre première habitation dans un délai normal, et cela, quelle que soit la durée de détention de ce logement. Jusqu'à présent, ce délai était fixé à douze mois à compter de la date de déménagement. Dans une décision datée du 7 mai 2014, le Conseil d'Etat l'a allongé à vingt-deux mois, toujours à partir du jour du déménagement. Rappelons que pour bénéficier de cette mesure, le vendeur doit d'abord mettre en vente sa demeure avant de la quitter. Enfin, une fois laissé vide, le logement ne doit pas avoir été occupé. Cette règle s'applique aux mises en location, mais également aux prêts à titre gracieux.



BAYONNE CENTRE
A partir de 150 357 €**
Livraison Juin 2015



Investissez
en loi **Malraux**
Monuments Historiques
et réduisez vos impôts
jusqu'à **30 000 €/an***

- + Forte réduction d'impôts
- + Avantage fiscal pendant 4 années d'imposition
- + Défiscalisation des revenus fonciers

VALORITY
INVESTISSEMENT

0 820 333 888
N° Indigo (0,118€/min)

*Pour l'acquisition d'un bien ancien situé en secteur sauvegardé avec 300 000 € de travaux de rénovation répartis sur 3 ans (possibilité de défiscalisation jusqu'à 4 ans pour un montant de travaux de 400 000€). ** selon disponibilité des lots - Perspective selon interprétation de l'artiste



99,99%
des loyers
sont payés
par nos locataires*

99,98%
des appartements
de nos propriétaires
sont loués*

* Pourcentage calculé sur la base des sinistres déclarés à partir de l'état locatif de février 2013.

Gestion locative, l'assurance **sérénité**

Nous confier un bien revient à optimiser sa rentabilité en toute tranquillité. Tous les moyens sont mis en œuvre pour gérer à votre place la relation avec les locataires et les charges locatives correspondantes.

Gestion locative immobilier neuf
Gestion locative résidence étudiants
Syndic de copropriété
Transaction immobilière

www.pure-gestion.com **04 78 63 55 55**
www.pure-gestion.com 04 78 63 55 55

pure
GESTION

VACANCES ANNULATION, SURBOOKING, RETARDS... LE POINT SUR VOS DROITS

Les vacanciers restent des consommateurs qui ont des droits, même lorsqu'ils sont au bout du monde. Si vous estimez être lésé par un professionnel du tourisme, il ne faut pas hésiter à les faire valoir. Décryptage des situations dans lesquelles vous pouvez prétendre à un remboursement voire obtenir un dédommagement, qu'il s'agisse d'un problème avec un transporteur aérien ou une agence de voyage.

17

Tout est prévu dans les moindres détails. Les billets d'avion sont réservés depuis trois mois, la voiture vous attend chez un loueur local, l'appartement est préparé pour votre arrivée... Bref, vous allez enfin pouvoir décompresser après un hiver harassant. Sauf qu'il y a un problème avec la compagnie aérienne : vous êtes coincé à l'aéroport. Le cauchemar. Sachez que vous avez des droits que les professionnels du tourisme doivent respecter.

Annulation, retard : remboursement ou dédommagement possible

Avant de parler des droits des passagers, il convient d'abord de définir le terme « retard ». « *Aucun texte ne le précise* », note l'association 60 millions de consommateurs. Cependant, la réglementation européenne considère qu'un avion est en retard lorsqu'il décolle 2 heures après l'horaire initial pour les vols parcourant jusqu'à 1.500 kilomètres (km). Pour les trajets à destination d'un Etat membre de l'Union européenne (UE) ou d'un pays extra-communautaire dont la distance varie entre 1.500 et 3.500 km, le retard est acté à partir de 3 heures.

98%

**des litiges sont liés à l'achat
d'un voyage organisé
ou de billets d'avion.**

Source :

Rapport annuel du médiateur du tourisme et du voyage - 2013

Au-delà de 3.500 kilomètres et quelle que soit la destination, on parle de retard lorsque l'appareil décolle 4 heures après l'horaire convenu. L'indemnisation financière varie de 125 euros à 600 euros par personne en fonction du retard et de la distance parcourue. En outre, si vous ratez une correspondance à cause d'une compagnie aérienne ou que vous devez payer une nuit d'hôtel, vous pouvez obtenir réparation sur présentation de la facture.

En cas de grève des contrôleurs aériens, des pilotes, du personnel de bord... la compagnie doit vous proposer de vous réacheminer par un autre vol, vous offrir une assistance, ou encore vous rembourser les frais induits par le retard (nuits d'hôtel, frais de bouche, etc.). Conservez donc toutes vos factures pour prouver vos dépenses. *« Mais la compagnie ne sera en aucun cas obligée de vous verser des dommages et intérêts, il s'agit ici d'un cas de force majeure »*, prévient Jean-Pierre Teyssier, médiateur du tourisme et du voyage.

Votre vol est annulé ? S'il est à destination d'un pays extra-communautaire, *« vous avez droit, au minimum, au remboursement intégral de votre billet, quelle que soit la cause de l'annulation, sauf si la compagnie vous propose un réacheminement sur un autre vol et que vous ne l'acceptez pas*, indique l'association 60 millions de consommateurs. *Si vous subissez un préjudice, vous avez droit à des dommages et intérêts. »* Lorsque le

vol est à destination d'un pays membre de l'UE, vous recevez *« une indemnité forfaitaire, dont le montant sera compris entre 125 euros et 600 euros (comme en cas de retard, ndlr) en fonction de la distance du vol »*, signale l'organisme. Toutefois, vous n'avez droit à aucune indemnité si vous avez été prévenu au moins deux semaines avant le départ ou *« entre deux semaines et sept jours avant le départ, si on vous a proposé un autre vol partant au plus tôt deux heures avant l'heure prévue et arrivant moins de quatre heures plus tard »*, expose l'association.

Vol surbooké : des compensations financières prévues

Le surbooking consiste à vendre plus de places que la capacité réelle de l'appareil afin de pallier les annulations de dernière minute. Si aucun passager ne s'est désisté, la compagnie fait appel à des volontaires. Ces voyageurs, qui décident d'eux-mêmes de ne pas prendre place dans l'avion, peuvent choisir entre *« le remboursement du billet au prix d'achat et au besoin, le vol retour vers leur point de départ initial, ou le réacheminement vers leur destination finale »*, révèle l'association de consommateurs. Ils peuvent également obtenir une indemnisation, *« dont le montant doit être négocié avec la compagnie aérienne »*. En cas de surclassement sur un autre vol, c'est-à-dire, lorsque le transporteur propose une place dans une classe supérieure à celle prévue initialement, les vacanciers n'ont rien à payer.

Il n'y a aucun volontaire ? Certains passagers seront désignés d'office par la compagnie aérienne. *« Si vous vous retrouvez dans cette situation, demandez à être remboursé et à être dédommagé »*, conseille Jean-Pierre Teyssier.

Pas de droit à l'erreur lors de la réservation en ligne

Sur le web, acheter un billet d'avion permet de réaliser des économies (grâce aux comparateurs comme www.liligo.fr, www.opodo.fr, www.fr.lastminute.com, etc.) et de réserver sa place en 3 clics. *« Mais les erreurs sont vite arrivées*, signale Jean-Pierre Teyssier. *Vous pouvez vous tromper dans l'orthographe de votre nom par exemple. Or, une fois que la commande est générée, il n'y a pas de possibilité de rétractation. »* Et les compagnies aériennes ne sont pas obligées de vous rembourser.

Qui est le médiateur du tourisme et du voyage ?

Mis en place par les professionnels du tourisme suite à l'éruption du volcan islandais Eyjafjöll qui avait bloqué le trafic aérien dans toute l'Europe en 2010, le médiateur du tourisme et du voyage est chargé de trouver une solution aux litiges postérieurs au 1^{er} janvier 2012 opposant les consommateurs aux agences de voyage et aux transporteurs. Pour le saisir, il suffit de télécharger le formulaire de réclamation sur www.mtv.travel et de le renvoyer complété à : MTV Médiation Tourisme Voyage, BP 80 303 - 75823 Paris Cedex 17. En 2013, 1.413 saisines ont été enregistrées (+72% par rapport à 2012).

Bagages abîmés, perdus : remboursements plafonnés à 1.300 euros

Lors d'un voyage, il peut arriver que les bagages soient égarés ou accidentés. En cas de détérioration, « *vous êtes en droit de demander le remboursement du prix de votre bagage et des biens abîmés* », indique Laurine Caracchioli, juriste à l'Institut national de la consommation (INC). *Vous devrez fournir à la compagnie tous les éléments justificatifs (photos des biens endommagés, factures d'achat...) et cela, dans les 7 jours suivants la réception de votre valise.* »

Autre situation assez courante : l'avion vient d'atterrir mais pas vos effets personnels. Vous disposez alors de 21 jours à compter de la date de mise à disposition du bagage pour contacter par écrit le transporteur et lui demander le remboursement des produits de première nécessité que vous avez dû acheter.

Si après l'atterrissage, 21 jours se sont écoulés sans que vous n'ayez de nouvelles de vos effets personnels ou si la compagnie admet avoir perdu vos bagages, « *elle aura l'obligation de vous rembourser le montant de votre dommage mais dans la limite de 1.300 euros* », précise Laurine Caracchioli. À défaut de justificatifs écrits, tels que les factures d'achat, le dédommagement variera en fonction du poids (environ 20 euros par kilo). Dernier conseil avant de vous envoler : conservez vos biens les plus précieux avec vous en cabine. ■

2

textes réglementaires

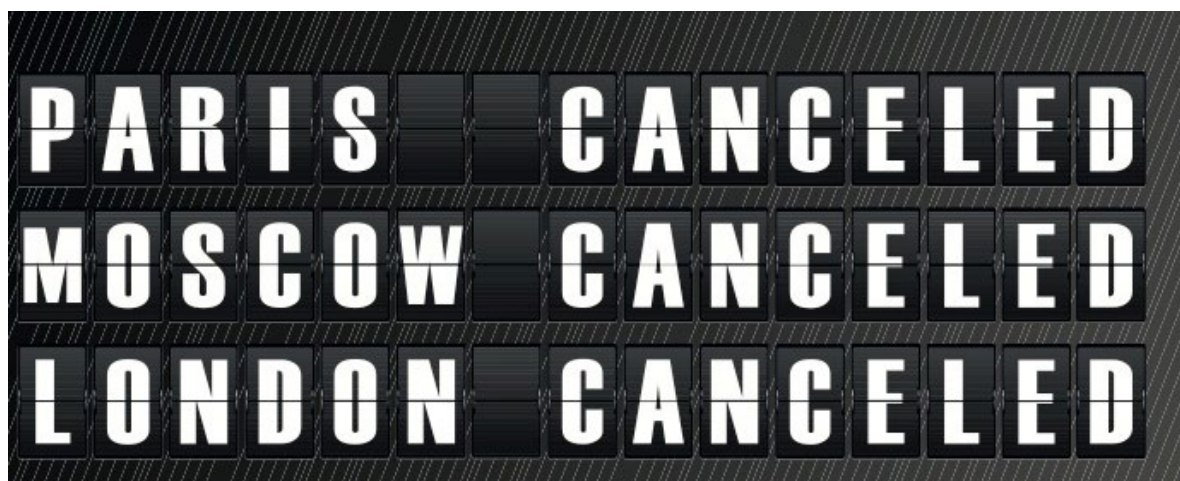
régissent le droit du transport aérien :
les conventions de Varsovie (signée en 1929)
et de Montréal (datant de 1999).

Se tourner vers l'agence de voyage en cas de tromperie

Vous n'êtes pas du genre à vouloir planifier vos vacances et préférez laisser faire les professionnels en optant pour un voyage organisé ? Dans le jargon, on appelle cela un « *forfait touristique* ». Problème, une fois sur place, le logement, les activités proposées ou encore la localisation ne correspondent pas du tout à ce que l'agence de voyage vous a vendu. « *Elle sera responsable de plein droit de l'annulation ou du changement de voyage* », assure Laurine Caracchioli. Vous devrez vous tourner vers elle pour bénéficier d'un remboursement ou d'un dédommagement.

En cas d'annulation du voyage par manque de participants, vous serez remboursé des frais déjà engagés. Si l'annulation a lieu à cause d'une défaillance d'un prestataire, vous avez droit à un dédommagement « *au moins égal à la pénalité que vous auriez encourue si vous aviez résilié à la même date* », précise l'association 60 millions de consommateurs. Enfin, si l'expédition est annulée pour cause de « *cas de force majeure* » comme une guerre civile ou des intempéries, « *l'agence vous proposera certainement une offre de remplacement, et vous pouvez exiger le remboursement pur et simple de votre paiement.* » Mais dans cette dernière situation, l'article 1148 du code civil exempte les professionnels du tourisme de verser une indemnisation.

Dernier cas possible : l'agence de voyage a seulement servi d'intermédiaire pour acheter des billets d'avion. Dans ce cas, elle n'est pas responsable de l'annulation du vol et vous devrez vous tourner vers le transporteur pour être remboursé ou dédommagé. Toutefois, l'agence de voyage doit vous tenir informé le plus tôt possible de l'annulation ou du changement d'horaire du vol.





Le point sur le coup de pouce fiscal du gouvernement

En septembre 2014, 3,2 millions de foyers vont bénéficier d'une réduction d'impôt. Ces baisses oscilleront entre 350 euros pour les célibataires percevant moins de 1.232 euros net par mois et 700 euros pour les couples avec ou sans enfant pour les ménages percevant entre 2.800 euros et 3.820 euros net par mois. Par ailleurs, 1,8 million de ménages devraient sortir de l'impôt selon le chef du gouvernement Manuel Valls. Sur ce point, le ministre des Finances et des Comptes publics Michel Sapin a estimé lors des questions au gouvernement le mardi 13 mai 2014 que l'on ne devrait pas avoir « à payer d'impôts lorsque l'on gagne moins de 15.000 euros par an ». Suite aux élections européennes, Manuel Valls a annoncé de nouvelles baisses d'impôt visant à alléger la facture fiscale des particuliers, sans plus de précisions.



Un million de nouveaux foyers imposés sans le geste de l'exécutif

Sans le coup de pouce fiscal de l'exécutif, 1 million de nouveaux foyers seraient entrés dans l'impôt en 2014. Un chiffre conséquent, lié aux mesures fiscales mises en œuvre ces dernières années « y compris par la précédente majorité, notamment le gel du barème de l'impôt sur le revenu (IR) auquel il a été mis fin et la suppression progressive de la demi-part des personnes seules ayant élevées un enfant. Elles ont en effet entraîné une augmentation du nombre de foyers fiscaux, au-delà de la progression naturelle qui est de l'ordre de 400.000 par an », a indiqué le porte-parole de l'Élysée, Stéphane Le Foll le 21 mai dernier. Pour rappel, entre 2011 et 2013, le nombre de foyers fiscaux soumis à l'IR est passé d'un peu plus de 17 millions à 19 millions.



Attention au simulateur du fisc

Le simulateur de l'administration fiscale permettant de connaître le montant de l'impôt à payer n'est plus fiable. En cause : les multiples mesures annoncées par le Premier ministre Manuel Valls, visant à alléger l'impôt des ménages les plus modestes qui rendent l'estimation impossible pour certains Français. « Le simulateur d'impôt sur les revenus 2013 ne prend pas en compte la mesure de réduction d'impôt qui vient d'être annoncée », confirme-t-on dans l'entourage de Christian Eckert, secrétaire d'État au Budget. Pourquoi est-ce que cela coïncide ? Parce que le fisc ne connaît pas encore les contours précis des coups de pouce annoncés par le gouvernement. L'administration fiscale ne pourra intégrer les modifications apportées qu'après la promulgation de la loi de finances rectificative pour 2014 par François Hollande et sa publication au Journal Officiel.



Impôt sur le revenu : des recettes loin du compte

Les rentrées fiscales de l'État ont plafonné en 2013. Selon le rapport annuel de la Cour des comptes sur le Budget rendu public le 28 mai, les recettes tirées de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'impôt sur le revenu et sur les sociétés (entre autres) n'ont pas été aussi fortes qu'escompté. Loin de là même, puisque les Sages de la rue Cambon font état de recettes limitées à 284 milliards d'euros pour l'exercice écoulé, soit 14,6 milliards de moins qu'espéré. L'impôt sur le revenu a finalement rapporté 67 milliards d'euros, en retrait de 4,9 milliards d'euros par rapport aux prévisions inscrites au Budget pour 2013, mais en hausse de 7,5 milliards d'euros sur une année. En cause notamment, les nouvelles mesures fiscales qui ont apporté 4,5 milliards d'euros l'an passé, soit 1,7 milliard de moins qu'attendu.

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)
+0,6%
(hors tabac) sur un an en avril 2014
Emploi Taux de chômage (BIT) au 1 ^{er} trimestre 2014
10,1%

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} février 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
1,25%	22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération	Plafond
2,50%	150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
(brut hors prime épargne)	
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

Barème IR (2014)	Barème ISF (2014)
+ 151.200 €	+ 10.000.000 €
45%	1,50%
41%	1,25%
71.397 €	5.000.000 €
30%	1%
26.631 €	2.570.000 €
14%	0,70%
11.991 €	1.300.000 €
5,50%	0,50%
6.011 €	800.000 €

• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 1 ^{er} trimestre 2014	
125,00 points (+0,60%)	
Loyer au m ² - France entière (Clameur)	
12,8 €/m² (mai 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	
8.160 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans (mai 2014 Empruntis)	
3,15%	

• Taux

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

• Prêts Immobiliers

Taux moyen fixe	Taux moyen variable
3,89%	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%



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