

leMag

VALORITY
INVESTISSEMENT

n°13

oct.

Assurance
COMMENT VOS PRIMES
VONT ÉVOLUER EN 2015



Projet de loi
de vieillissement
TOUT ÇA POUR ÇA ?



à la une

IMMOBILIER LES MESURES FISCALES POUR REBÂTIR LA CONFIANCE DES FRANÇAIS

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



IMMOBILIER

LES MESURES FISCALES POUR REBÂTIR LA CONFIANCE DES FRANÇAIS

Confronté à une crise durable de la construction de logements, le gouvernement Valls veut relancer l'investissement immobilier. Avec à la clé, plusieurs mesures fiscales incitatives pour faire repartir la machine.

dossier page 11



ASSURANCE

COMMENT VOS PRIMES VONT ÉVOLUER EN 2015

Comme chaque année, les assureurs s'apprêtent à revoir leurs tarifs pour l'année prochaine. Le point sur les évolutions des primes d'assurance auto et habitation pour 2015 ainsi que l'impact éventuel de la loi Hamon sur le marché.

pratique page 16



PROJET DE LOI VIEILLISSEMENT

TOUT ÇA POUR ÇA ?

Après des années d'atermoiements, le projet de loi sur la prise en charge de la dépendance est devant le Parlement. Mais loin d'être la grande réforme attendue, le texte déçoit et n'apporte que quelques nouveautés à la marge.

Le Mag Valority
un magazine de la rédaction de
ToutSurMesFinances.com
Périodicité : Mensuelle

Editeur :
Infomedia SAS
26, rue de Châteaudun
75009 Paris

Directeur de la publication :
Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

Rédacteurs :
Thibault Fingonnet
Olivier Brunet
Solenne Dimofski
Hugo Baudino

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

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

2

à ne pas manquer pages 10-14-19 tableau de bord du patrimoine page 20



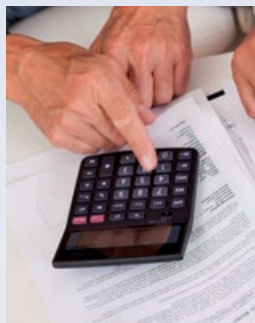
VOUS SAVEZ CE QU'IL LUI DIT L'IMMOBILIER À LA CRISE ?

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

valority.com



le chiffre du mois



5,5%

C'est le taux de la première tranche « payable » de l'impôt sur le revenu, qui devrait être supprimée dans le cadre du projet de loi de finances pour 2015. Cette modification du barème de l'impôt ne vient pas seule : le seuil d'entrée dans la tranche marginale d'imposition à 14% est abaissé de 11.991 à 9.690 euros tandis que les autres tranches sont revalorisées de 0,5%. Enfin, la décote à l'entrée du barème profite d'un geste de l'exécutif puisque l'avantage maximal qui en découle passe de 339 à 378 euros. Selon le gouvernement, l'aménagement du bas de barème de l'IR devrait bénéficier à environ 9 millions de contribuables l'an prochain, dont 3 millions de foyers fiscaux qui deviendront non imposés ou sortiront de l'impôt.

la phrase du mois



« L'an prochain, pour la première fois depuis 5 ans, la part des prélèvements sur la richesse nationale baissera »

C'est ce qu'a affirmé le ministre des Finances et des Comptes publics Michel Sapin lors de la présentation du projet de loi de finances pour 2015. Le Budget 2015 se traduira notamment par une baisse d'impôt de 222 euros pour un célibataire gagnant 1.350 euros nets par mois, de 330 euros pour un couple de retraités touchant 2.714 euros de pensions ou encore de près de 750 euros pour un couple d'actifs avec deux enfants qui perçoivent 3.160 euros mensuels. Si Michel Sapin a précisé qu'« il n'y aura aucun perdant », les évaluations préalables du PLF 2015 font état d'une hausse d'impôt pour 22.000 foyers, dont « près de 8.700 auront une perte supérieure à 10 euros ».

3

le calendrier fiscal

15 Octobre

Date limite de paiement de la taxe foncière.

20 Octobre

Date limite pour payer la taxe foncière par Internet ou par smartphone.

31 Octobre

Date limite pour choisir le prélèvement à l'échéance de la taxe d'habitation - contribution à l'audiovisuel public payable le 17 novembre.

IMMOBILIER LES MESURES FISCALES POUR REBÂTIR LA CONFIANCE DES FRANÇAIS

Les très mauvais chiffres de la construction de logements ont fini par convaincre Manuel Valls. Le Premier ministre a dévoilé son plan de relance juste à temps à la rentrée, avec à la clé plusieurs bonnes nouvelles pour les investisseurs... et quelques surprises. Investissement locatif, plus-values sur les terrains constructibles, donations familiales, tour d'horizon des nouveautés qui vous concernent.

L'impulsion politique est donnée. Mais suffira-t-elle à faire repartir la lourde machine immobilière ? Alors que le candidat à l'élection présidentielle s'était engagé sur un objectif de 500.000 logements construits par an, le secteur s'est replié depuis que François Hollande s'est installé à l'Élysée. Environ 330.000 logements sortis de terre en 2013. Un nombre qui devrait encore décroître en 2014.

Pour ne rien arranger, les investisseurs sont inquiets. Entre la fiscalité immobilière sans cesse mouvante, les annonces perçues comme défavorables aux bailleurs et les allers-retours effectués en l'espace de quelques mois sur la loi Alur sur le logement, la confusion règne. Et du coup, la machine se grippe.

Voilà qui explique pourquoi Manuel Valls a voulu mettre en avant son plan de relance de la construction de logements, présenté vendredi 29 août aux côtés des ministres du Logement et de l'Écologie, Sylvia Pinel et Ségolène Royal. Au programme : un dispositif de défiscalisation immobilière amélioré, de fortes incitations fiscales à la solidarité intergénérationnelle pour faciliter l'accès au logement et une fiscalité plus légère sur les terrains pour remettre du foncier sur le marché.

Le Duflot change de peau

C'est la nouveauté qui marque le plus la volonté du gouvernement Valls de tourner la page. Celle de Cécile Duflot en l'occurrence, l'ancienne ministre du Logement. Pour beaucoup, l'évocation de ce nom est associée à des mauvaises nouvelles : l'encadrement des loyers, la garantie publique des impayés... Est-ce là la seule explication de l'échec de son dispositif d'investissement locatif, qui n'a pas réussi à susciter plus de 30.000 investissements en 2013, loin des 40.000 visés ? Sans doute pas. Mais le seul fait de passer du Duflot au Pinel, comme l'a appuyé Manuel Valls, devrait aider.

Plus rationnellement, le Pinel se dote de deux atouts intéressants pour les bailleurs. L'un a directement trait à la réduction d'impôt que délivre le dispositif. Jusqu'ici, l'avantage fiscal était de 18% pour un engagement de location de neuf ans minimum. Pour espérer plus, il fallait alors se tourner vers l'Outre-mer et sa propre déclinaison de la loi de défiscalisation (29%). La donne a changé puisque depuis le 1^{er} septembre 2014, il est possible de choisir entre deux durées d'investissement : six ou neuf ans. Après quoi, l'investisseur pourra prolonger l'expérience de

trois ans et aller jusqu'à 12 ans d'engagement. À la clé, une réduction d'impôt plus ou moins importante : 21% pour les engagements de location de douze ans, 18% sur neuf ans et 12% sur six ans. De quoi donner de la flexibilité aux investisseurs, en fonction de leurs envies et de leurs besoins.

Et les attentions à l'égard des bailleurs ne s'arrêtent pas là. Pour motiver encore davantage les particuliers à investir dans le locatif neuf, le Pinel permet aux propriétaires de louer le bien à un enfant ou à un ascendant à partir du 1^{er} janvier 2015, ce qui n'était pas autorisé jusqu'ici. Un ajustement idéal pour de nombreux bailleurs dont l'enfant étudiant part suivre ses cours loin de la maison... D'autant que le projet de loi de finances pour 2015 (PLF 2015), dévoilé le 1^{er} octobre, ne contient aucune réserve quant au cumul de l'avantage fiscal et de la location à son enfant. Tout juste est-il indiqué qu'il est obligatoire de continuer à respecter les plafonds de loyers et de ressources du locataire. De quoi éveiller l'intérêt de certains particuliers, à la recherche d'un bon plan pour loger leurs parents vieillissants ou leurs enfants étudiants.

Mais attention, la messe n'est pas dite. Le cabinet de Sylvia Pinel confie s'attendre à d'âpres débats parlementaires sur la possibilité de réduire son impôt sur le revenu tout en logeant son enfant. Des ajustements, comme la suspension de l'avantage fiscal tant que le descendant occupe les lieux, ne sont donc pas à exclure d'ici le vote définitif du Budget 2015.

Du mieux pour les SCPI aussi

L'investissement locatif direct n'est pas le seul à profiter des bonnes grâces du gouvernement. Investir en Pinel via les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) est devenu également plus intéressant au 1^{er} septembre. Désormais, l'avantage fiscal est calculé sur 100% du montant investi et non plus sur 95% uniquement, afin de soustraire les frais de souscription. Autrement dit, à investissement équivalent dans une SCPI fiscale Pinel, la réduction d'impôt sera plus importante qu'en Duflot. Reste à savoir si cela suffira à susciter l'intérêt des sociétés de gestion pour développer davantage de solutions en Pinel qu'en Duflot...

Donations immobilières moins fiscalisées

Le plan de relance s'appuie également sur la solidarité intergénérationnelle. En d'autres termes, le gouvernement compte sur l'appui des parents et grands-parents pour faciliter l'accès à la propriété des plus jeunes. Pour ce faire, le levier fiscal a de nouveau été activé. Deux abattements exceptionnels de 100.000 euros chacun vont ainsi être mis à disposition dès l'an prochain pour inciter les propriétaires de terrains à bâtir ou de logements neufs à les transmettre.

L'avantage fiscal à la donation d'un logement neuf sera disponible pendant deux ans, du 1^{er} janvier 2015 jusqu'au 31 décembre 2016. Il permettra de donner un appartement ou une maison neuve en toute franchise d'impôt jusqu'au seuil de 100.000 euros pour les transmissions en ligne directe (enfant, parent, conjoint, partenaire de Pacs). En revanche, une donation à un frère ou une sœur ne sera exonérée de droits de mutation qu'à hauteur de 45.000 euros. Enfin, dans tous les autres cas de figure, le montant de l'abattement exceptionnel est ramené à 35.000 euros. Cette clémence fiscale ne vaudra cependant que pour les transmissions de logements neufs : à ce stade, il n'est pas prévu d'accorder un abattement similaire à une donation d'argent destinée à financer l'achat d'un nouveau toit. « *L'ensemble des donations consenties par un même donateur ne peuvent être exonérées qu'à hauteur de 100.000 euros* », ajoute le PLF 2015.

Parallèlement, un autre abattement de 100.000 euros devra réduire la facture fiscale pour les donations de terrains. Mais l'idée n'est pas simplement de faciliter la transmission du foncier. Le donataire devra ainsi se charger de faire bâtir

un ou plusieurs logements sur le terrain cédé pour que la transmission soit effectivement moins fiscalisée. Plus précisément, le donataire dispose d'un délai de quatre ans, à compter de la signature de l'acte de donation, pour réaliser et achever la construction. Cet engagement doit être explicitement signalé dans l'acte de donation. Par ailleurs, « *la limite de 100.000 euros est applicable aux donations consenties par un même donateur* », précise l'article 6 du PLF 2015.

Dans les deux cas, le barème des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) doit s'appliquer normalement après déduction des abattements exceptionnels (voir tableau). Ainsi, il serait possible de cumuler l'abattement exceptionnel de 100.000 euros avec l'abattement de droit commun du même montant pour donner un logement neuf à son enfant en franchise d'impôt à hauteur de 200.000 euros. Cependant, les modalités d'application de ces exonérations sur les donations immobilières pourraient bouger avec le débat parlementaire. Comme pour l'incitation fiscale à l'investissement dans le logement neuf, le cabinet de Sylvia Pinel s'attend à certaines résistances des élus sur ce sujet.

Fiscalité allégée dans l'espoir d'un choc foncier

Outre les donations, le plan de relance instaure un nouveau régime fiscal pour les plus-values réalisées à la vente de terrains à bâtir. Pour inciter les propriétaires à mettre du foncier sur le marché pour faciliter le lancement de projets immobiliers, Bercy a revisité la même formule employée en 2013 pour diminuer la fiscalité sur le bâti (résidences secondaires, investissements locatifs) : une fiscalité moins lourde et pérenne d'un côté et un abattement exceptionnel pour provoquer un afflux d'offre de l'autre.

Barème 2014 des droits de donation à un descendant en ligne directe

Tranche de patrimoine taxable après abattement de 100.000 euros	Taux
Jusqu'à 8.072 euros	5%
Entre 8.072 euros et 12.109 euros	10%
Entre 12.109 euros et 15.932 euros	15%
Entre 15.932 euros et 552.324 euros	20%
Entre 552.324 euros et 902.838 euros	30%
Entre 902.838 euros et 1.805.677 euros	40%
Supérieure à 1.805.677 euros	45%

Résultat, le régime fiscal des plus-values foncières est aligné sur celui des plus-values immobilières dès le 1^{er} septembre 2014. Les propriétaires peuvent ainsi être intégralement exonérés de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% au bout de 22 ans de détention. Après cinq années de possession, un abattement de 6% sera disponible. Entre la sixième et la vingt-et-unième année de détention, l'abattement augmente de 6% chaque année. Enfin, une déduction supplémentaire de 4% entre en jeu pour la vingt-deuxième année pour arriver à 100%.

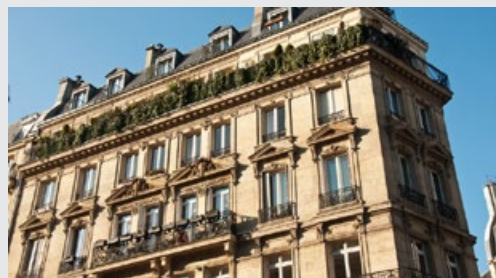
En revanche, seul un abattement de 28% sur les prélèvements sociaux à 15,5% sera disponible à ce stade : il faut en effet attendre 30 ans pour les purger intégralement. Les abattements s'égrènent ainsi: 1,65% par an entre la sixième et la vingt-et-unième année de détention, 1,60% pour la vingt-deuxième année et enfin 9% par an de la vingt-troisième à la trentième année. Ainsi, la facture des prélèvements sociaux ne commence véritablement à diminuer fortement qu'au bout de 22 ans. Une petite déception qu'une autre mesure fiscale peut compenser...

Car à cette réforme pérenne s'ajoute un abattement exceptionnel supplémentaire permettant de diminuer la plus-value imposable. Celui-ci est fixé à 30% et s'applique aux ventes réalisées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015. Il intervient après prise en compte des

Permis de construire, du neuf avec de l'ancien

Petite mesure passée un peu inaperçue dans le lot des nombreuses annonces, le gouvernement Valls a décidé de revenir en arrière sur la durée de validité des permis de construire. Elle repasse ainsi à trois ans au lieu de deux « dès cet automne ». Une mesure bienvenue, notamment compte tenu des nombreux recours, abusifs ou non, régulièrement déposés contre des projets de construction, ce qui contribue à les ralentir.

De même, le gouvernement entend « mettre en œuvre au 1^{er} janvier 2015 la possibilité pour les préfets de délivrer des permis de construire », pour forcer la main des maires réfractaires aux chantiers. Cette dérogation à la règle – la délivrance des permis de construire est la responsabilité de l'édile – vaudra pour les communes « ne remplissant pas leurs obligations de construction de logements sociaux ».



7

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)

abattements pour durée de détention et permet de diminuer aussi bien l'impôt sur le revenu que les prélèvements sociaux.

Plus précisément, il faut que le terrain fasse l'objet d'une promesse « *unilatérale ou synallagmatique* » de vente ayant acquis date certaine durant cette période. De plus, la vente doit être actée avant le 31 décembre 2017. Les terrains cé-

dés à un conjoint, partenaire de Pacs ou concubin n'ont pas droit au bénéfice de l'abattement exceptionnel. Même traitement pour les ventes au profit d'une personne morale lorsque le conjoint, partenaire de Pacs ou concubin en est associé « *ou le devient à cette occasion* ».

Une instruction fiscale a été publiée, avant le vote de la loi de finances, afin de protéger juri-

Régime d'abattements fiscaux sur les plus-values foncières au 1^{er} septembre 2014

Durée de détention	Abattements sur l'impôt sur le revenu	Abattements sur les prélèvements sociaux
0 à 5 ans	0%	0%
6 ^e année	6%	1,65%
7 ^e année	12%	3,30%
8 ^e année	18%	4,95%
9 ^e année	24%	6,60%
10 ^e année	30%	8,25%
11 ^e année	36%	9,90%
12 ^e année	42%	11,55%
13 ^e année	48%	13,20%
14 ^e année	54%	14,85%
15 ^e année	60%	16,50%
16 ^e année	66%	18,15%
17 ^e année	72%	19,80%
18 ^e année	78%	21,45%
19 ^e année	84%	23,10%
20 ^e année	90%	24,75%
21 ^e année	96%	26,40%
22 ^e année	100%	28%
23 ^e année		37%
24 ^e année		46%
25 ^e année		55%
26 ^e année		64%
27 ^e année		73%
28 ^e année		82%
29 ^e année		91%
30 ^e année		100%

diquement les vendeurs qui en auraient profité dès 2014. Car après deux échecs en 2012 et 2013, il ne faut pas exclure une nouvelle censure du Conseil constitutionnel sur la fiscalité des plus-values foncières. Le risque est cependant à relativiser, puisque la réforme proposée est similaire à celle votée l'an dernier sur les plus-values immobilières. Celle-ci n'avait pas suscité la moindre remarque des Sages.

Reste à savoir si cet allègement fiscal peut véritablement conduire au choc d'offre foncière

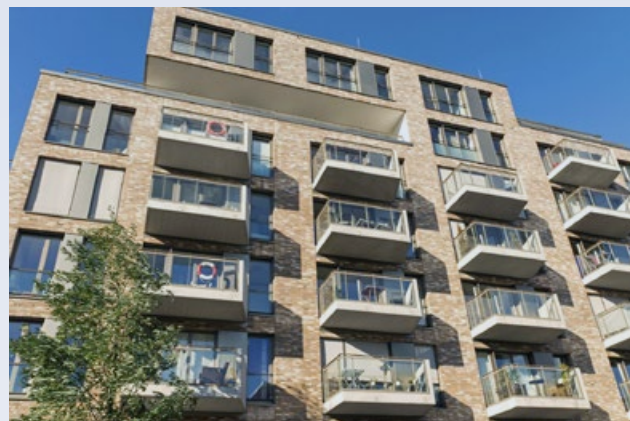
tant espéré. La diminution de l'imposition des plus-values immobilières sur le bâti au 1^{er} septembre 2013, couplé à un abattement exceptionnel de 25%, n'a eu qu'un effet modeste au bout d'un an sur le marché immobilier. La cession d'un terrain constructible étant bien plus complexe et longue à mettre en œuvre, il est permis de penser que la nouvelle fiscalité des plus-values foncières ne bouleversera pas significativement la donne. Pour autant, il s'agit d'une opportunité intéressante pour les propriétaires de terrains à bâtir prêts à les céder. ■





Faible progression des loyers en 2014

Pas de quoi se réjouir pour les bailleurs privés. Selon les données de l'observatoire Clameur présentées le 9 septembre, les loyers privés ont progressé en moyenne de 0,7% entre janvier et août 2014. Une croissance à peine supérieure à celle de l'inflation, mesurée à 0,4% sur un an par l'Insee pour le mois d'août. Les loyers des petites surfaces (studio et une pièce) tirent la moyenne vers le bas puisqu'ils fléchissent de 0,6% en 2014, alors qu'ils ont déjà reculé en 2013 (-0,5%). Pour les autres surfaces, ils sont tous orientés à la hausse. Quatre des vingt plus grandes villes de l'Hexagone affichent des loyers en baisse cette année : Reims, Montpellier, Dijon et Saint-Etienne. Dans l'ensemble, la plupart des agglomérations voient leurs loyers évoluer faiblement, entre 0 et 1%.



Nouveau zonage au 1^{er} octobre

Les zones délimitées pour ajuster les paramètres de plusieurs dispositifs immobiliers, comme le prêt à taux zéro ou le Duflot/Pinel, changent. Depuis le 1^{er} octobre, plusieurs grandes agglomérations de province (Lille, Lyon et Marseille) sont passées de la zone B1 à la zone A qui comprend la banlieue parisienne. Concrètement, cela signifie que les investisseurs pourront pratiquer des loyers plus chers qu'auparavant pour un investissement en Duflot/Pinel, la zone A permettant d'appliquer les plafonds les plus élevés. De même, davantage de locataires deviennent éligibles puisque les plafonds de revenus à ne pas dépasser sont également plus importants. Environ 1.200 communes sont concernées par ce transfert. À l'inverse, quelques localités se retrouvent déclassées en zone B2.

10



Première action de groupe dans l'immobilier

L'action de groupe, ou « *class action* », est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2014. Et dès le lendemain, l'immobilier a connu sa toute première action de groupe, menée par l'association de consommateurs UFC-Que Choisir à l'encontre du réseau Foncia. En l'occurrence, l'association accuse Foncia d'avoir facturé des frais illégaux à ses locataires, à savoir « *un service d'avis d'échéance* » de 2,30 euros par mois, pour l'envoi des quittances de loyer notamment. Une pratique interdite par la loi de 1989 sur les rapports locatifs. Selon UFC-Que Choisir, les locataires vont pouvoir se faire indemniser grâce à l'action de groupe s'ils obtiennent gain de cause, alors qu'ils n'auraient pas engagé de poursuites judiciaires seuls compte tenu des faibles montants impliqués. Pour sa défense, Foncia affirme que le service d'avis d'échéance n'est pas interdit et se veut optionnel.



Les investisseurs préfèrent Paris et le littoral

Qui est l'investisseur immobilier ? Le Crédit Foncier a tenté de répondre à cette question en réalisant son portrait-robot. Son profil financier n'a pas fondamentalement changé depuis 2010 affirme l'établissement de crédit. Le revenu annuel médian se situe à 67.500 euros, en hausse de 5,8% sur les quatre dernières années. L'investissement moyen est un appartement de 42 mètres carrés d'un montant de 167.000 euros, en hausse de 11% depuis 2010. En majorité, les investisseurs particuliers plébiscitent les appartements en région parisienne ou sur le littoral sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes). Les appartements comptent en effet pour 89% des investissements. De même, 76% des placements dans l'immobilier locatif sont réalisés en Ile-de-France ou près des côtes méditerranéennes.

ASSURANCE

COMMENT VOS PRIMES VONT ÉVOLUER EN 2015

Des assureurs ont annoncé qu'ils n'allaient pas augmenter leurs primes d'assurance automobile et de multirisques habitation l'année prochaine. La réalité pourrait être différente, notamment pour les assurés présentant des risques.



Combien allez-vous payer votre assurance auto et/ou habitation en 2015 ? La question se pose à l'heure où des informations contraires sont envoyées par les différents acteurs du marché. Les cabinets d'études Facts & Figures et Xerfi puis le comparateur d'assurance Assurland ont publié il y a quelques jours leurs prévisions tarifaires pour 2015, tablant sur une hausse contenue, autour de 2%, mais généralisée des primes pour l'auto et l'habitation. Plus précisément, selon le cabinet Fact & Figures, la hausse tarifaire devrait se situer entre 0 et 2% pour l'assurance automobile et entre 1 et 2% pour l'assurance habitation. Pour Assurland, la progression des prix dans l'assurance auto et multirisques habitation (MRH) se limitera également à 2% en 2015. Le cabinet d'études Xerfi va un peu plus loin et anticipe des augmentations jusqu'à 2,2% pour l'auto en 2015, ce qui ferait atteindre aux cotisations le niveau historique de 20,5 milliards d'euros.

Au même moment, plusieurs assureurs mutualistes comme la Maif, la Maaf ou encore la Matmut ont annoncé un gel de leurs tarifs en assurance

auto et MRH. Dans la foulée, le Groupement des entreprises mutuelles d'assurance (GEMA), qui fédère les principales mutuelles d'assurance, a confirmé que les augmentations des primes chez ses adhérents seraient très rares. Alors, que croire ?

Sinistralité en hausse

Principal élément d'analyse : la forte sinistralité dans l'assurance automobile, avec un bilan des blessés et des tués en croissance respectivement de 4,1 et 4,4% par rapport à 2013, pourrait pousser un certain nombre d'assureurs à revoir leurs primes à la hausse, selon Assurland. De plus, d'après son président Stanislas Di Vittorio, le gel annoncé par les mutualistes, qui ont « *historiquement proposés des tarifs plus bas* », pourrait être contrebalancé par des hausses de tarifs plus importantes chez les compagnies. Axa a d'ailleurs anticipé un relèvement de ses tarifs, en raison de la forte sinistralité.

Les statistiques sur le volume de sinistres survenus au premier semestre sont en effet plutôt

Une discrimination tarifaire contre les seniors ?



Les conducteurs de plus de 60 ans sont-ils victimes de pratiques abusives de la part des assureurs ? Selon une enquête réalisée par *Auto Plus* dans son numéro du 26 septembre 2014, les seniors se verraient appliquer des tarifs plus élevés de façon arbitraire. Pour un quart des 21 compagnies testées par le magazine, les primes sont majorées de 10 à 25% entre un assuré de 50 ans et un assuré de 70 ans. Dès 75 ans, la majoration s'étend de 15 à 45% et « *deux assureurs refusent même de garantir* », alerte l'hebdomadaire.

Pourtant, ces hausses de tarifs ne répondent en rien à une sinistralité plus importante chez les personnes âgées car, comme le rappelle *Auto Plus* dans son enquête, ces derniers ont « *plus d'accidents matériels mais moins d'accidents corporels* ». Or, ce sont justement les accidents corporels qui coûtent le plus cher aux compagnies d'assurance. Là encore, les assureurs mutualistes (Macif, Maif, Matmut, etc.) ont tendance à moins augmenter leurs tarifs que les autres assureurs.

mauvaises. Le dernier bilan de la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA), publié le 25 juin 2014, a de quoi alarmer : le nombre de dommages corporels dans les dossiers d'assurance automobile est en hausse de 9,3% depuis le début de l'année. Un chiffre qui fait écho à la remontée de la mortalité routière et du nombre de blessés suite à un accident de la route sur la période de janvier à mai. Bernard Spitz, le président de la FFSA, a mis ces mauvais résultats sur le compte du beau temps qui a poussé les Français à prendre davantage leur voiture... Une météo clémente qui n'a pourtant pas empêché les catastrophes naturelles et autres aléas climatiques de faire des ravages entre juin 2013 et juin 2014, avec 2,5 milliards d'euros d'indemnisations. À titre de comparaison, sur les deux dernières décennies, le rythme annuel tournait plutôt autour de 1,5 milliard d'euros. Les chutes de grêle qui ont frappé le pays au début du mois de juin ont à elles seules coûté près d'un milliard d'euros.



Avec de tels chiffres, difficile d'imaginer une absence totale de répercussion générale sur les tarifs du marché. Surtout lorsque l'on sait qu'historiquement, les assureurs justifient les augmentations de primes par une montée de la sinistralité.

La hausse des tarifs pourrait également se traduire par une plus grande segmentation et une démutualisation, comme le pointe le cabinet Facts & Figures dans son baromètre. Traduction, les assureurs proposeraient des prix attractifs aux nouveaux clients sans risques et se rattraperaient sur les profils plus risqués (jeunes conducteurs, gros rouleurs, seniors...). Stanislas Di Vittorio croit « moyennement » en une plus grande personnalisation des tarifs, le secteur étant selon lui déjà « beaucoup » segmenté.

Et si la Loi Hamon faisait vraiment baisser les prix ?

La mise en place d'une des mesures phares de la « loi Hamon » pourrait secouer le monde de l'assurance et donner lieu à de nouvelles grilles tarifaires. En effet, la loi sur la Consommation du 17 mars 2014 introduit la possibilité pour un assuré de résilier son contrat quand il le souhaite au bout d'un an. Auparavant, la résiliation n'était possible que dans les deux mois précédant chaque date anniversaire de la signature du contrat. Cette souplesse accrue devrait laisser plus de temps aux consommateurs pour trouver le contrat qui leur convient le mieux et ainsi faire jouer davantage la concurrence entre les assureurs, et donc à terme faire baisser les tarifs du secteur.

Pour Stanislas Di Vittorio, cette mesure pourrait contenir la hausse des primes plutôt que d'opérer un « réel décrochage des prix », en dissuadant « les assureurs qui comptaient augmenter leurs marges de le faire, de peur de perdre leurs clients ». Quoiqu'il en soit, le décret d'application de cette mesure n'est toujours pas paru et certaines voix, comme celle de la FFSA, se sont élevées pour réclamer un report de la mise en place de la résiliation « infra annuelle » à l'été 2015. Affaire à suivre... ■

Protection juridique : taxe relevée à 12 euros par contrat

Le taux de la taxe spéciale sur les conventions d'assurances (TSCA) sur les contrats d'assurance protection juridique va passer de 9 à 11,6% à partir du 1^{er} janvier 2015. Elle sera donc « de l'ordre de 12 euros par contrat pour deux millions de personnes concernées », a précisé le ministère de la Justice le 1^{er} octobre 2014. Décidée dans le cadre du projet de Budget 2015, cette hausse devrait se traduire par une recette fiscale de 25 millions d'euros qui permettra de financer l'aide juridictionnelle. Accordée sous conditions de revenus aux ménages les plus modestes, cette aide prend en charge les frais de justice et les honoraires des avocats. Les assureurs regrettent que le gouvernement fasse peser une partie du coût de l'aide juridique sur leur secteur et cela se répercutera, selon eux, sur les primes payées par les assurés.



Location meublée saisonnière : la taxe d'habitation pour le propriétaire

Qui paie la taxe d'habitation dans une location saisonnière ? Le Conseil d'Etat a donné des éléments de réponse à cette question dans une décision datée du 2 juillet dernier. Il explique que « le propriétaire d'un local meublé est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'il peut être regardé, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année ». Ainsi, contrairement à un bailleur qui met son bien en location toute l'année, le propriétaire d'un meublé touristique mis en location pendant une partie de l'année est redevable de la taxe d'habitation. Pour rappel, la taxe d'habitation doit être payée par la majorité des assujettis avant le 17 novembre 2014 ou le 22 novembre pour les paiements sur Internet ou via smartphone.



Une baisse de charges pour les particuliers employeurs ?

Cette fois, c'est la bonne ? Le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2015 (PLFSS 2015) pourrait intégrer une baisse des cotisations sociales acquittées par les particuliers qui emploient des salariés à domicile selon Bercy et le député PS de Haute-Garonne Gérard Bapt. Un doublement de la réduction de cotisations de 0,75 à 1,50 euro avait été voté cet été dans le PLFSS rectificatif pour 2014 pour certains services à la personne (garde d'enfants âgés de moins de 6 ans, aide aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie et assistance aux personnes handicapées). Mais le Conseil constitutionnel avait censuré la disposition qui devait entrer en vigueur au 1^{er} septembre 2014. En cause notamment, la baisse des cotisations aurait mécaniquement réduit l'avantage fiscal accordé aux particuliers employeurs.

14



Les impôts locaux augmenteront en 2015

En 2014, les mairies ont fait preuve de modération sur les impôts locaux. Selon l'Observatoire du Forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales, les taux de taxation votés par les villes de plus de 100.000 habitants ont seulement progressé de 0,5% par rapport à l'année précédente. Pas forcément une grosse surprise durant une année marquée par les élections municipales... Mais l'accalmie ne va pas durer et les impôts locaux devraient repartir à la hausse l'an prochain. La faute aux fortes contraintes qui pèsent sur les budgets des collectivités locales, suite notamment à la baisse des dotations de l'Etat. L'augmentation de la fiscalité locale devrait ainsi servir à compenser la réduction des transferts de l'Etat vers les collectivités locales. En espérant que les édiles n'aient pas la main trop lourde...



La taxe de séjour fait encore parler d'elle

Visiblement, le débat n'est pas fini. Le gouvernement envisage de revenir à la charge sur la taxe de séjour. Si aucune hausse n'a été inscrite dans le projet de loi de finances pour 2015, le dépôt d'un amendement par les députés et/ou sénateurs de la majorité est sur la table, d'après des informations diffusées en premier lieu par BFM Business. Durant l'été, certains élus socialistes et écologistes avaient essayé de relever la taxe acquittée par les clients des hôtels. La taxe n'aurait pas pu dépasser 3,50 euros par personne et un nouveau barème de taxation était proposé avec une catégorie spécifique pour les hôtels de luxe et palaces. Mais l'exécutif avait alors déposé un amendement afin de repousser la question au Budget 2015. Le temps des réponses est donc venu.

FUTURE LOI PINEL • NOUVEAUTÉS

La nouvelle Loi Pinel permet de bénéficier d'avantages fiscaux en contrepartie de l'investissement dans l'immobilier locatif neuf ou en état futur d'achèvement. Ce dispositif permet de réduire ses impôts pendant une période de 6 ans, 9 ans et 12 ans.

*Future Loi Pinel : 21% du montant de l'acquisition dans la limite de 300 000 € / an, répartis sur 2 achats maximum. Les dispositions de la future Loi Pinel sont susceptibles de subir des modifications lors de l'examen au Parlement

Jusqu'à

63 000 €*

de réduction d'impôts

STRASBOURG (67)
A partir de **142 600 €***



ST MAXIMIN LA STE BAUME (83)
A partir de **220 000 €***



LYON (69)
A partir de **171 000 €***



L'investissement
dans l'immobilier locatif vous permet :



De construire
votre patrimoine



De bénéficier
de revenus
complémentaires



De réduire
vos impôts

VALORITY

▶ N°Cristal 0 969 320 686

APPEL NON SURTAXE

www.valority.com

*Selon disponibilité des lots

PROJET DE LOI DE VIEILLISSEMENT TOUT ÇA POUR ÇA ?

16

Les députés ont voté le 17 septembre 2014 le projet de loi « relatif à l'adaptation de la société au vieillissement ». Ce texte, très attendu, n'aborde toutefois pas le financement de l'hébergement des personnes âgées dépendantes dans les structures spécialisées.

Enfin ! Il aura fallu sept ans pour qu'une loi sur la dépendance voie le jour en France. Le 17 septembre dernier, le projet de loi « *relatif à l'adaptation de la société au vieillissement* » a été voté à une large majorité à l'Assemblée nationale. Promise par Nicolas Sarkozy lors de la campagne présidentielle de 2007, puis sans cesse repoussée durant son quinquennat, la grande loi sur la perte d'autonomie s'est retrouvée au programme du Président sortant et de son compétiteur François Hollande à l'élection de 2012. Et pour cause : la dépendance va devenir un vrai phénomène de société sachant que le nombre de Français âgés de plus de 85 ans va quadrupler, passant de 1,4 million aujourd'hui à 5,4 millions en 2060.

Après quelques vicissitudes, dont le départ du gouvernement de son auteur, l'ex-ministre déléguée aux Personnes âgées et à l'Autonomie Michèle Delaunay, qui avait fait craindre un enterrement en règle, le projet de loi a donc fini par être adopté. Pour autant, tout n'est pas réglé. D'abord, il faut que le texte soit voté au Sénat. Compte tenu de l'embouteillage législatif de l'automne engendré par les lois de finances, son examen à la Chambre haute n'est pas prévu avant le début de l'année prochaine. Si son adoption ne fait guère de doute, sa mise en œuvre pourrait intervenir au mieux « *mi-2015* », a reconnu la secrétaire d'Etat chargée de la Famille, des Personnes âgées et de l'Autonomie Laurence Rossignol qui a remplacé Michèle Delaunay.

Relèvement de l'APA à domicile

Mais surtout, si le projet de loi vieillissement a le mérite d'exister, il ne semble pas, pour de nombreux observateurs, à la hauteur de l'enjeu. Le texte a beau être relativement long (66 articles), il comprend en définitive peu de mesures d'envergure. La principale est le relèvement de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA). Cette aide est versée par les départements aux personnes dépendantes de plus de 60 ans. Son montant dépend à la fois du niveau de ressources et du degré de dépendance du bénéficiaire.

Le projet de loi prévoit une hausse des plafonds de l'APA de 30% pour les personnes en perte d'autonomie très importante (GIR 1), de 23% pour celles en perte d'autonomie importante (GIR 2) et de 19% pour celles en perte d'autonomie plus faible (GIR 3 et GIR 4). Soit, d'après l'étude d'impact du texte, 400 euros de plus par mois pour les GIR 1 (nouveau plafond fixé à 1.704,84 euros), 250 euros de plus par mois pour les GIR 2 (nouveau plafond à 1.368,43 euros), 150 euros pour les GIR 3 (nouveau plafond à 989 euros) et de 100 euros pour les GIR 4 (nouveau plafond à 659,22 euros). En d'autres termes, cela va permettre à une personne très dépendante de bénéficier d'une heure de soins ou de services à domicile de plus par jour et pour une personne peu dépendante d'une heure supplémentaire par semaine.

L'initiative est tout à fait louable sauf que ce relèvement porte uniquement sur l'APA à do-



micile octroyée aux personnes dépendantes vivant chez elles. L'APA en établissement (dont les plafonds d'aide sont différents) attribuée aux personnes dépendantes placées en maison de retraite médicalisée ou dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) n'est, elle, pas concernée. Au final, la mesure va profiter à « *seulement* » 700.000 personnes. À titre de comparaison, l'Insee a dénombré au total 1,2 million de bénéficiaires de l'APA en 2012.

Une aide pour les aidants

La question du relèvement de l'APA en établissement devrait être traitée dans le second volet du projet de loi vieillissement qui se concentrera sur les maisons de retraite et les Ehpad. Problème : la ministre des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes Marisol Touraine a annoncé que, compte tenu des contraintes budgétaires, ce second volet ne sera pas voté d'ici la fin de l'actuel quinquennat.

« *Pour financer une véritable aide de l'Etat pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes qui aurait permis une réduction du « reste à charge » (la somme à payer après déduction du ticket modérateur versé par l'Assurance maladie, NDLR), il aurait fallu entre 3 et 5 milliards d'euros, estime Florence Arnaiz-Maumé, déléguée générale du Syndicat national des établissements et résidences privés pour personnes âgées (Synerpa). Or, le gouvernement dispose de seulement 650 millions d'euros tirés de la Casa » (contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie, NDLR). Cette taxe de 0,3% est prélevée, depuis le 1^{er} avril 2013, sur les pensions de la moitié des retraités français.*

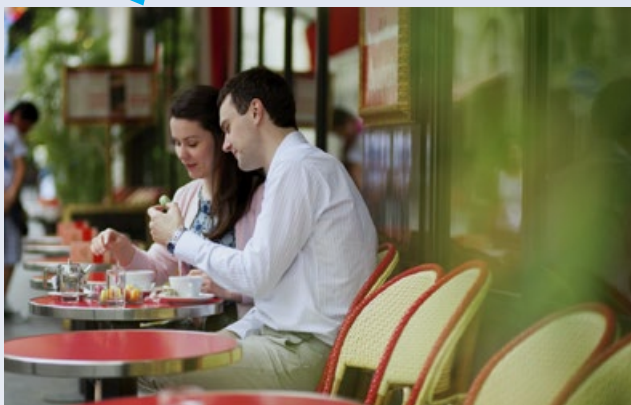
Le relèvement de l'APA à domicile va coûter, à lui seul, 350 millions d'euros par an. Il reste donc 300 millions d'euros pour le reste. Pas de quoi faire des miracles ! D'où un projet de loi sur le vieillissement « *a minima* ». De nombreuses mesures ne coûtent pas cher, comme l'obligation de prendre en compte les personnes âgées dans les plans de déplacements pour les agglomérations de plus de 100.000 habitants ou encore la délivrance d'un certificat de « *volontaire civique senior* » pour les plus de 60 ans qui effectuent des missions d'intérêt général.

Des dispositions peuvent toutefois s'avérer utiles comme l'extension de la liste de travaux éligibles au crédit d'impôt pour l'adaptation du

logement au vieillissement. Celui-ci se monte à 25% des sommes engagées dans la limite de 5.000 euros pour une personne seule et de 10.000 euros pour un couple marié ou pacsé. Ces plafonds sont majorés de 400 euros par personne supplémentaire à charge.

Le projet de loi prévoit également d'instituer un droit au répit pour les aidants familiaux, estimés à 4,3 millions de personnes par le gouvernement. Cette « *aide aux aidants* » s'élèvera au maximum à 500 euros par an et par personne aidée. Elle pourra être débloquée afin de financer un hébergement temporaire en structure d'accueil spécialisée pour permettre, par exemple, aux aidants de partir en vacances. Un dispositif d'urgence en cas d'hospitalisation de l'aidant va, par ailleurs, être mis en place. ■





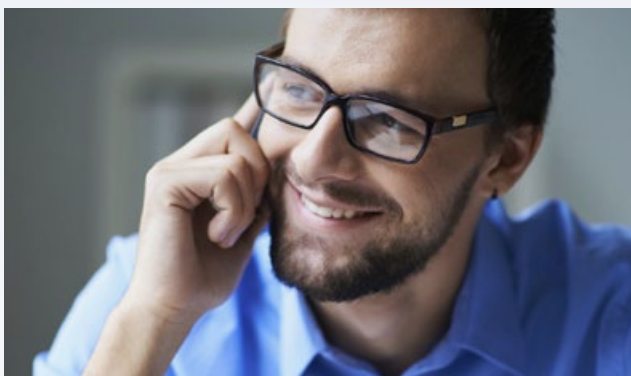
Les Français plébiscitent toujours l'assurance vie

Pas de nuages à l'horizon pour l'assurance vie. Pour le huitième mois consécutif, le placement préféré des Français a enregistré plus de dépôts que de retraits en août 2014. Une collecte de 1,1 milliard d'euros qui porte à 15,3 milliards d'euros les cotisations nettes de l'assurance vie cette année. L'encours total des contrats a ainsi dépassé les 1.500 milliards d'euros. Une performance qui éclipse très largement celle du Livret A, qui a attiré seulement 1,64 milliard d'euros sur les huit premiers mois de l'exercice. Les épargnants, refroidis par la baisse de sa rémunération à 1%, se sont donc massivement reportés sur les fonds euros et les unités de compte. Cet arbitrage devrait même se confirmer sur la fin de l'année : l'arrivée de nouveaux contrats, l'« Euro-Croissance » et le « Vie-Génération », dans les prochaines semaines pourrait inciter les épargnants à se porter plus encore vers l'assurance vie.



Rendement au rendez-vous pour les SCPI

La pierre papier ne déçoit pas en 2014. Selon le comparateur indépendant *MeilleureSCPI.com*, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement ont rapporté près de 5% à leurs souscripteurs au premier semestre. Plus exactement, le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) versé aux investisseurs a atteint 4,96% sur la période. Les SCPI investies dans des secteurs spécifiques ont ainsi généré une performance de 5,20%, juste devant les sociétés diversifiées (5,19%). Les SCPI de bureaux (4,98%) et de commerces (4,79%) sont quelque peu en retrait. Les épargnants n'ont, quoi qu'il en soit, pas attendu cette publication pour agir, les SCPI de rendement ayant enregistré une collecte de 1,4 milliard d'euros sur les six premiers mois de l'année. Une récolte record supérieure de 14,4% à celle observée un an plus tôt.



Épargne salariale : vers une baisse ciblée du forfait social ?

Le forfait social ne sera pas supprimé ni abaissé systématiquement. Le ministre du Travail François Rebsamen s'est voulu transparent, lors des rencontres parlementaires sur l'épargne salariale organisées le 23 septembre 2014 à Paris : « *Les finances publiques ne permettent pas de financer une baisse généralisée du forfait social.* » Cependant, il a admis l'éventualité d'un forfait « incitatif » et « pour une durée limitée » accordé aux entreprises qui « concluraient un premier accord de participation ou d'intéressement ». Seraient particulièrement concernés les investissements dans des fonds ISR (investissement socialement responsable) ou des fonds d'actionnariat salarié. Si rien n'est encore acté, le futur du forfait social devrait être un peu moins flou d'ici la fin du mois d'octobre, date à laquelle le comité d'experts chargé d'émettre des propositions de réforme de l'épargne salariale, le Copiesas, rendra sa copie au gouvernement.



Le crowdfunding officiellement encadré

Le 1^{er} octobre 2014 restera peut-être un jour historique pour le financement participatif. Le *crowdfunding*, littéralement le financement par la foule, dispose depuis cette date d'une réglementation claire. Désormais, les particuliers ont officiellement le droit de prêter jusqu'à 1.000 euros par projet financé via un prêt rémunéré. Les internautes souhaitant investir au capital d'une entreprise à travers l'*Equity crowdfunding* ne sont en revanche pas limités dans leur opération. Les plateformes de financement en capital disposant du statut de conseiller en investissement participatif (CIP) ont de leur côté pour obligation de mettre à disposition les critères de sélection de leurs projets ainsi que le taux de défaillance des initiatives lancées sur les trois dernières années. Un véritable arsenal réglementaire qui fait de la France le pays le plus en pointe en termes d'encadrement du financement participatif.

le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2014)
9,53 €
RSA (Revenu de Solidarité Active)
509,30 €
pour une personne seule sans enfant
Inflation Prix à la consommation (INSEE)
+0,4%
(hors tabac) sur un an en août 2014
Emploi Taux de chômage (BIT) au 2 ^e trimestre 2014
10,2%

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2014)	
Taux de rémunération	Plafond
1%	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)
45%	1,50%
+ 151.200 €	+ 10.000.000 €
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) 2 ^e trimestre 2014
125,15 points (+0,57%)
Loyer au m ² - France entière (Clameur)
12,8 €/m² (mai 2014)
Prix moyen des logements anciens
1 ^{er} semestre 2014 (Century 21)
au mètre carré d'une acquisition
2.545 € 204.419 €
Prix moyen du mètre carré à Paris
8.229 €
Taux d'emprunt sur 20 ans (septembre 2014 Empruntis)
2,80%

• Taux

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

• Prêts Immobiliers

Taux moyen fixe	Taux moyen variable
3,64%	3,40%
seuil de l'usure 4,85%	seuil de l'usure 4,53%

• Prêts à la consommation

(seuils de l'usure)
Montant inférieur à 3.000 €
20,28%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 €
14,59%
Montant supérieur à 6.000 €
9,47%



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