

Patrimoine

Entreprises
Livrets d'épargne
Régimes matrimoniaux
Commerçants
IARD
Salariés
Placements
Rémunérations
Prévoyance
Transmission



Sommaire

- Banque & crédit**
PTZ+ : nouvelles conditions pour les offres émises à compter du 01.01.2013 ➔ p. 2
Les établissements de monnaie électronique ➔ p. 3
Le taux de détention des crédits par les ménages a baissé en 2012 ➔ p. 3
- Immobilier**
Immobilier défiscalisé : plafonds pour 2013 ➔ p. 4
Location en meublé % à prix raisonnable d'une partie de la résidence principale ➔ p. 6
Révision des loyers : derniers indices IRL, ICC, ILC et ILAT ➔ p. 6
- Déontologie**
Les bonnes pratiques de l'ACP et de l'AMF en matière de connaissance du client ➔ p. 6
- Spécial ORIAS**
Nomination des membres de la Commission d'immatriculation du registre unique ➔ p. 7

ZOOM

INVESTISSEMENT LOCATIF

Les conditions d'application du "Dufлот" sont précisées

En remplacement du "Scellier", une nouvelle réduction d'IR dite "Dufлот" est accordée au titre de la location, sous condition de loyer et de ressources du locataire, d'immeubles acquis neufs ou assimilés entre 2013 et 2016 et loués nus à usage de résidence principale pendant au moins 9 ans.

Les mesures nécessaires à la mise en œuvre du dispositif Dufлот viennent d'être fixées.

Zones géographiques

Les zones géographiques éligibles au nouveau dispositif Dufлот sont identiques aux zones qui avaient été fixées dans le cadre du "Scellier", sous réserve de **quelques aménagements**.

Les logements situés en zone B2 doivent en principe faire l'objet d'un agrément préfectoral pour être éligibles au dispositif Dufлот. Toutefois, la réduction d'impôt s'applique **sans agrément** pour les logements :

- acquis ou construits en zone B2 jusqu'au **30.06.2013**,
- et ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date.

La zone C est exclue du nouveau dispositif.

Plafonds de loyer et de ressources des locataires

Les plafonds de loyer du dispositif Dufлот sont inférieurs au prix du marché d'**environ 20 %**. Contrairement au "Scellier normal", les ressources des locataires sont plafonnées.

Plafonds de loyers

Les plafonds mensuels de loyer pour 2013 indiqués ci-contre s'entendent par m², charges non comprises.

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 €	12,27 €	9,88 €	8,59 €

Zone A bis : Paris et 29 communes de la proche périphérie parisienne.
Zone A : reste de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise.
Zone B1 : agglomérations de + de 250 000 habitants, communes chères, Corse et îles.
Zone B2 : agglomérations de + de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France.

A ces plafonds, il est appliqué un **coefficient multiplicateur** calculé selon la formule : $0,7 + 19/S$ (avec S = surface du logement). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la 2^e décimale et ne peut excéder 1,2.

EXEMPLE

Pour l'acquisition d'un logement de 80 m² situé à Toulouse en zone B1, le plafond mensuel de loyer est de 9,29 € par m² soit 9,88 € x (0,7 + 19/80).

Plafonds de ressources

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
PS	36 502 €	36 502 €	29 751 €	26 776 €
Couple	54 554 €	54 554 €	39 731 €	35 757 €
PS ou C + 1 P	71 515 €	65 579 €	47 780 €	43 002 €
PS ou C + 2 P	85 384 €	78 550 €	57 681 €	51 913 €
PS ou C + 3 P	101 589 €	92 989 €	67 854 €	61 069 €
PS ou C + 4 P	114 315 €	104 642 €	76 472 €	68 824 €
Majoration par P+ à partir de la 5 ^e	12 736 €	11 659 €	8 531 €	7 677 €

PS : personne seule.
P : personne à charge.
C : couple.



Association professionnelle des intermédiaires en crédits

www.apicfrance.asso.fr

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 31.01.2013	au 31.12.2012	
Taux de l'intérêt légal	0,71 %	0,71 %	-
Taux de base bancaire	6,60 %	6,60 %	-
Taux de la Banque centrale européenne			
• taux plancher	0,00 %	0,00 %	-
• taux Refi	0,75 %	0,75 %	-
• taux plafond	1,50 %	1,50 %	-

PTZ+ : nouvelles conditions pour les offres de prêt émises à compter du 01.01.2013

La 3^e loi de finances rectificative pour 2012 aménage de nouveau le prêt 0 % ou PTZ+ (voir également Patrimoine actualités n° 244 - janvier 2013). Un décret et un arrêté du 29.12.2012 viennent de définir de nouvelles règles applicables **pour les offres de prêt émises à compter du 01.01.2013**.

Nouveaux plafonds de ressources

Le bénéfice du PTZ+ est réservé aux personnes dont le montant total de ressources est inférieur aux plafonds suivants :

Nbre de pers. (1)	Localisation du logement			
	Zone A (2)	Zone B1 (3)	Zone B2 (4)	Zone C (5)
1	36 000 €	26 000 €	20 000 €	18 500 €
2	50 400 €	36 400 €	28 000 €	25 900 €
3	61 200 €	44 200 €	34 000 €	31 450 €
4	72 000 €	52 000 €	40 000 €	37 000 €
5	82 800 €	59 800 €	46 000 €	42 550 €
6	93 600 €	67 600 €	52 000 €	48 100 €
7	104 400 €	75 400 €	58 000 €	53 650 €
8	115 200 €	83 200 €	64 000 €	59 200 €

- (1) Nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.
(2) Paris et agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français.
(3) Agglomérations de plus de 250 000 habitants, communes chères, DOM, Corse et îles.
(4) Agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France.
(5) Reste du territoire.

Niveau de performance énergétique exigé pour les logements neufs

Depuis le 01.01.2013, pour les logements neufs, le bénéfice du PTZ+ est réservé, en principe, aux logements énergétiquement performants.

REMARQUE

Par exception, cette condition de performance énergétique n'est pas applicable aux ménages ayant conclu un contrat de location-accession pour un logement :

- financé à l'aide d'un PSLA (prêt social de location-accession),
- dont la convention et la décision d'agrément ont été signées par le préfet avant le 01.01.2012.

Le niveau de performance énergétique à respecter est le suivant :

- **pour la construction neuve** est exigé le respect de la réglementation thermique "RT 2012" (obligatoire en cas de permis de construire déposé à compter du 01.01.2013) ou l'obtention du label BBC 2005,
- **pour la rénovation lourde** (y compris l'aménagement en logements de locaux non destinés à l'habitation), il s'agit soit de l'obtention du label HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009, soit du respect de performances énergétiques globales concernant au moins 2 des 4 catégories suivantes : murs et toiture, fenêtres, chauffage, production d'eau chaude.

Réduction des quotités de financement

Le montant du prêt est égal à une quotité du coût total de l'opération retenu dans la limite de plafonds (inchangés par rapport à 2012). La quotité est déterminée en fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. Pour les offres de prêt émises à compter du 01.01.2013, les quotités **dans le neuf** sont les suivantes :

Nature de l'opération	Pourcentage du montant de l'opération pris en compte			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf (1)	33 %	26 %	21 %	18 %
Logement PSLA (2)	26 %	21 %	16 %	14 %

- (1) Logements classés BBC 2005, RT 2012, HPE rénovation 2009, BBC rénovation 2009 ou respectant certaines exigences de performance énergétique globale.
(2) La condition de performance énergétique n'est pas exigée pour certains logements financés par un PSLA et destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession.

Dans l'ancien, cette quotité reste égale à **10 %** sur l'ensemble du territoire.

RAPPEL

Dans l'ancien, seule l'acquisition de logements HLM peut ouvrir droit au PTZ+.

Aménagements des modalités de remboursement du PTZ+

S'agissant des modalités de remboursement du PTZ+, **le nombre de tranches de revenus pris en compte est réduit de 6 à 5**.

L'appartenance à une tranche est déterminée par la correspondance entre les limites des tranches et le montant total des ressources des personnes destinées à occuper le logement divisé par un coefficient familial. Ce coefficient est inchangé : 1 pour une personne ; 1,4 pour 2 personnes ; 1,7 pour 3 personnes ; 2 pour 4 personnes ; 2,3 pour 5 personnes ; 2,6 pour 6 personnes ; 2,9 pour 7 personnes ; 3,2 pour 8 personnes et plus.

Tranches de revenus	Logement neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €
2	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
4	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €

Tranches de revenus	Logement ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
2	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
4	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €

La possibilité de bénéficier d'un différé d'amortissement est désormais réservée aux emprunteurs les plus modestes et **la durée maximale de ce différé est portée à 14 ans.**

Selon les tranches de revenus, les conditions de remboursement sont les suivantes :

Tranches de revenus	Fraction du prêt avec différé	Modalités de remboursement	Durée totale
1	100 %	Pendant 14 ans, aucun remboursement Après 14 ans, le prêt est remboursé en 11 ans	25 ans
2	100 %	Pendant 5 ans, aucun remboursement Après 5 ans, le prêt est remboursé en 20 ans	25 ans
3	0 %	Remboursement immédiat du prêt sans différé	20 ans
4	0 %	Remboursement immédiat du prêt sans différé	16 ans
5	0 %	Remboursement immédiat du prêt sans différé	12 ans

Source : décret n° 2012-1531 et arrêté du 29.12.2012, JO du 30.12.2012.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.16 et Aide-mémoire du patrimoine p. 26.

Les établissements de monnaie électronique

La loi portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière crée une nouvelle catégorie d'acteurs dans le secteur des moyens de paiement : les établissements de monnaie électronique. Les établissements de monnaie électronique "sont des personnes morales, autres que les établissements de crédit, qui **émettent et gèrent à titre de profession habituelle de la monnaie électronique**".

REMARQUE

Composée d'unités de valeurs stockées sous une forme électronique, y compris magnétique, la monnaie électronique représente une créance sur l'émetteur :

- émise contre la remise de fonds aux fins d'opérations de paiement, représente une créance sur l'émetteur,
- acceptée par une personne physique ou morale autre que l'émetteur.

La monnaie électronique peut également être émise par les établissements de crédit.

Les établissements de monnaie électronique peuvent également exercer, sous certaines conditions, des activités autres que l'émission et la gestion de monnaie électronique.

Tout comme les établissements de crédit et les établissements de paiement, ils doivent obtenir un agrément délivré par l'Autorité de contrôle prudentiel. ●

Source : loi n° 2013-100 du 28.01.2013, JO du 29.01.2013.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.01.

Le taux de détention des crédits par les ménages a baissé en 2012

Selon l'Observatoire des crédits aux ménages, le taux de détention des crédits a baissé en 2012 : il s'établit à **48,6 %** en fin d'année, contre 49,4 % fin 2011. C'est son point le plus bas depuis la création de l'Observatoire en 1989.

Ce mouvement de repli s'est amorcé depuis 2009 : le taux de détention des crédits est passé de 52,6 % en 2008 à 49,5 % fin 2010. L'année 2011 avait marqué une stabilisation. Toutefois, le mouvement de baisse a repris en 2012, principalement en raison des incertitudes économiques.

Sous l'effet du climat économique et des dispositions de la loi Lagarde, le **recul** du taux de ménages ayant **un crédit à la consommation** s'est accéléré en 2012 : il s'établit à 27,6 % fin 2012, contre 30,2 % en 2011. Cette baisse concerne tous les modes de distribution (cartes magasin, souscription sur le lieu de vente ou auprès d'une banque, d'un organisme de crédit).

En revanche, le taux de détention **des crédits immobiliers** **progressé encore légèrement** : 31,4 % des ménages détenaient en 2012 un crédit à l'habitat (contre 31 % en 2011). ●

Source : communiqué FBF du 29.01.2013. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.01.2013		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	123,97 (4 ^e trim. 12)	123,55 (3 ^e trim. 12)	+ 1,88 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1648 (3 ^e trim. 12)	1666 (2 ^e trim. 12)	+ 1,48 %
Indice BT 01 (100 au 01.01.74)	876,60 (oct. 12)	875,30 (sept. 12)	+ 1,91 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	903,10 (4 ^e trim. 12)	901,50 (3 ^e trim. 12)	+ 2,65 %

Performance énergétique des logements "Duflo"

La réduction d'IR s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un certain niveau de performance énergétique :

- pour les logements construits ou acquis neufs : label BBC 2005 (permis de construire déposés avant le 01.01.2013) ou réglementation thermique RT 2012 (permis de construire déposés à compter du 01.01.2013),
- pour les logements existants ayant fait l'objet de travaux : labels HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009 ou respect des exigences de performance énergétique globale pour au moins 2 des 4 catégories suivantes : isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire.

Base de calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée au taux de 18 % (29 % en outre-mer) sur le prix de revient ou d'acquisition d'au plus 2 logements, retenu dans la limite de 5 500 € par m² de surface habitable et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. ●

Source : décret n° 2012-1532 et arrêté du 29.12.2012, JO du 30.12.2012.
Réf. : Le patrimoine privé - C. 06.

Immobilier défiscalisé : plafonds pour 2013

Les plafonds de loyer et/ou de ressources du locataire applicables dans le cadre des dispositifs Girardin, Scellier, Robien, Borloo et Besson ont été revalorisés pour 2013.

Girardin

Dans le cadre des dispositifs d'investissements immobiliers outre-mer ouvrant droit à réduction d'impôt, des plafonds de loyer et de ressources du locataire doivent être respectés. L'assiette de la réduction d'impôt est, en outre, plafonnée à un montant fixé par m² de surface habitable.

➔ Plafond par m² de surface habitable

La limite applicable aux investissements réalisés en 2013 s'établit à **2 373 €** par m² de surface habitable. Cette limite s'applique aux investissements de la loi dite "Girardin".

➔ Plafonds de loyer

Pour les baux conclus en 2013 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2013 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- **164 €** dans les DOM et à Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte,
- **205 €** à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les Îles Wallis-et-Futuna et dans les Terres australes et antarctiques françaises.

➔ Plafonds de ressources

Les ressources du locataire s'entendent des revenus nets de frais professionnels tels qu'ils figurent sur son avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou, à défaut, de l'année antérieure.

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	DOM, Mayotte Saint-Barthélemy et Saint-Martin	Polynésie Française, Nouvelle-Calédonie, Wallis-et-Futuna, Terres australes et antarctiques St-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	30 985 €	29 873 €
Couple	57 307 €	55 249 €
Personne seule ou couple + 1 PAC	60 621 €	58 444 €
Personne seule ou couple + 2 PAC	63 936 €	61 641 €
Personne seule ou couple + 3 PAC	68 365 €	65 909 €
Personne seule ou couple + 4 PAC	72 795 €	70 179 €
Majoration par PAC à partir de la 5 ^e	+ 4 651 €	+ 4 483 €

PAC : personne à charge.

Scellier

➔ Scellier libre et social

Les nouveaux plafonds mensuels de loyer ci-après indiqués s'entendent par m², charges non comprises.

Investissements réalisés jusqu'au 31.12.2010	Zone A	Zone B1	Zone B2
"Scellier libre"	22,71 €	15,79 €	12,91 €
"Scellier social"	18,17 €	12,63 €	10,33 €

Investissements réalisés à compter du 01.01.2011	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"Scellier libre"	22,57 €	16,74 €	13,51 €	11,02 €	7,67 €
"Scellier social"	18,06 €	13,39 €	10,81 €	8,82 €	6,14 €

Zone A : Paris et agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise (investissements réalisés jusqu'au 31.12.2010). Reste de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise (investissements réalisés à compter du 01.01.2011).

Zone A bis : Paris et 29 communes de la proche périphérie parisienne.

Zone B1 : agglomérations de + de 250 000 habitants, communes chères et Corse.

Zone B2 : agglomérations de + de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France.

Zone C : reste du territoire (uniquement en cas d'agrément ministériel).

REMARQUE

Les plafonds de ressources du dispositif Scellier social sont identiques à ceux applicables dans le cadre du dispositif Borloo neuf.

➔ Scellier outre-mer

Les plafonds mensuels de loyer ci-après indiqués s'entendent par m², charges non comprises.

Composition du foyer locataire	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte	Polynésie Française, Wallis-et-Futuna, Saint-Pierre-et-Miquelon et Nouvelle-Calédonie
Personne seule	27 686 €	24 273 €
Couple	36 973 €	44 890 €
Personne seule ou couple + 1 PAC	44 462 €	47 486 €
Personne seule ou couple + 2 PAC	53 671 €	50 083 €
Personne seule ou couple + 3 PAC	63 141 €	53 551 €
Personne seule ou couple + 4 PAC	71 159 €	57 022 €
Majoration par PAC à partir de la 5 ^e	+ 7 940 €	+ 3 643 €

PAC : personne à charge.

Robien

Les plafonds mensuels de loyer ci-après indiqués s'entendent par m², charges non comprises.

Dispositif Robien	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"classique"	22,71 €	15,79 €	15,79 €	11,36 €
"recentré"	22,71 €	15,79 €	12,91 €	9,46 €

Zone A : Paris et agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise.

Zone B1 : agglomérations de + de 250 000 habitants, communes chères, DOM, Corse et Îles.

Zone B2 : agglomérations de + de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France.

Zone C : reste du territoire.

Borloo

➔ Borloo neuf

Les plafonds mensuels de loyer ci-après indiqués s'entendent par m², charges non comprises.

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"Borloo neuf"	18,17 €	12,63 €	10,33 €	7,57 €

Zone A : Paris et agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise.

Zone B1 : agglomérations de + de 250 000 habitants, communes chères, DOM, Corse et Îles.

Zone B2 : agglomérations de + de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France.

Zone C : reste du territoire.

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2013, les plafonds annuels de ressources **dans le secteur intermédiaire** sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Régime "Borloo neuf"			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	46 214 €	34 328 €	31 467 €	31 255 €
Couple	69 066 €	50 410 €	46 210 €	42 008 €
Personne seule ou couple + 1 PAC	83 023 €	60 348 €	55 319 €	50 289 €
Personne seule ou couple + 2 PAC	99 448 €	73 035 €	66 949 €	60 863 €
Personne seule ou couple + 3 PAC	117 728 €	85 720 €	78 579 €	71 432 €
Personne seule ou couple + 4 PAC	132 474 €	96 692 €	88 636 €	80 578 €
Majoration par PAC à partir de la 5 ^e	+ 14 766 €	+ 10 983 €	+ 10 068 €	+ 9 153 €

PAC : personne à charge.

➔ Borloo ancien

RAPPEL

Dans le secteur intermédiaire, les plafonds de loyer et de ressources du locataire sont identiques à ceux du Besson ancien.

Dans le secteur social et très social, les plafonds mensuels de loyer (par m² et charges non comprises) sont fixés de la façon suivante pour les conventions conclues à compter de 2012.

Borloo ancien	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"secteur social"	6,50 €	5,92 €	5,92 €	5,31 €
"secteur très social"	6,15 €	5,75 €	5,75 €	5,12 €

Zone A : Paris et agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise.

Zone B1 : agglomérations de + de 250 000 habitants, communes chères, DOM, Corse et Îles.

Zone B2 : agglomérations de + de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France.

Zone C : reste du territoire.

RAPPEL

À titre exceptionnel, les plafonds de loyer peuvent être augmentés pour tenir compte notamment de la cherté des logements de petite taille.

Dans le secteur social et très social, **les plafonds annuels de ressources du locataire sont déterminés par référence à ceux applicables pour l'accès aux logements financés à l'aide d'un PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).**

Besson

➔ Besson neuf

Les plafonds mensuels de loyer dans le **Besson neuf** ci-après indiqués s'entendent par m², charges non comprises.

Régime	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
"Besson neuf"	16,27 €	14,41 €	11,13 €	10,50 €

Zone I bis : Paris et communes limitrophes.

Zone I : autres communes de l'agglomération parisienne.

Zone II : agglomérations de + de 100 000 habitants.

Zone III : autres communes.

➔ Besson ancien

Les plafonds mensuels de loyer dans le **Besson ancien** ci-après indiqués s'entendent par m², charges non comprises.

Régime	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"Besson ancien"	18,16 €	11,87 €	11,87 €	8,60 €

Zone A : Paris et agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise.

Zone B : agglomérations de + de 50 000 habitants, communes chères situées aux abords de l'agglomération parisienne et dans les zones frontalières ou littorales.

Zone C : reste du territoire.

➔ Plafonds annuels de ressources

Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2013 dans le **Besson neuf** ou le **Besson ancien**, les plafonds annuels de ressources sont fixés de la façon suivante. ●

"Besson ancien" et "Besson neuf"

Composition du foyer locataire	Zone A	Zones B1 et B2	Zone C
Personne seule	46 214 €	35 718 €	31 255 €
Couple	69 066 €	47 695 €	42 008 €
Personne seule ou couple + 1 PAC	83 023 €	57 356 €	50 289 €
Personne seule ou couple + 2 PAC	99 448 €	69 239 €	60 863 €
Personne seule ou couple + 3 PAC	117 728 €	81 449 €	71 432 €
Personne seule ou couple + 4 PAC	132 474 €	91 790 €	80 578 €
Majoration par PAC à partir de la 5 ^e	+ 14 766 €	+ 10 238 €	+ 9 153 €

PAC : personne à charge.

Zone A : Paris et agglomération parisienne, Côte d'Azur et agglomération genevoise.

Zone B1 : agglomérations de + de 250 000 habitants, communes chères, DOM, Corse et Îles.

Zone B2 : agglomérations de + de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France. **Zone C** : reste du territoire.

Réf. : **Le patrimoine privé - C. 06. et Aide-mémoire du patrimoine p. 43 à 52.**

Location en meublé "à prix raisonnable" d'une partie de la résidence principale

Les revenus provenant de la location de locaux d'habitation meublés effectuée à titre habituel sont normalement imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux), quelle que soit la qualité du loueur (professionnel ou non professionnel).

Par exception, les profits tirés de la location (ou sous-location) sont exonérés :

- si les pièces louées font partie de la résidence principale du bailleur (l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal) et constituent, pour les personnes accueillies, leur résidence principale,
- et si le prix de location demeure fixé dans des "limites raisonnables".

Pour **2013**, cette condition de prix raisonnable est réputée remplie lorsque le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas **181 €** en Île-de-France et **132 €** dans les autres régions. ●

Source : BOFIP. Réf. : **Le patrimoine privé - F. 06.23 et F. 06.33.**

Révision des loyers : IRL au 4^e trim. 2012 et ICC, ILC et ILAT au 3^e trim. 2012

L'IRL (indice de référence des loyers) s'est élevé à 123,97 au 4^e trimestre 2012, soit une évolution de **+ 1,88 %** sur 1 an. L'indice INSEE du coût de la construction (ICC), utilisé pour la révision des baux commerciaux, s'est établi à 1 648 au 3^e trimestre 2012, soit **+ 1,48 %** sur 1 an.

Avec l'ICC, 2 autres indices peuvent également être utilisés pour la révision des baux professionnels. Au 3^e trimestre 2012, l'indice des loyers commerciaux (ILC) s'est établi à 108,17 (+ 2,72 % sur 1 an) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) s'est élevé à 106,46 (+ 2,72 % sur 1 an). ●

Source : INSEE. Réf. : **Le patrimoine privé - F. 06.09 et F. 06.11.**

DEONTOLOGIE

Les bonnes pratiques de l'ACP et l'AMF en matière de connaissance du client

L'Autorité de contrôle prudentiel (ACP) et l'Autorité des marchés financiers (AMF) précisent leurs attentes en matière de **recueil des informations relatives à la connaissance des clients**, sous la forme :

- d'une recommandation de l'ACP aux organismes et intermédiaires d'assurance qui commercialisent des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation,
- et d'une proposition de l'AMF aux prestataires de service d'investissement et aux conseillers en investissements financiers.

Les 2 institutions préconisent notamment, concernant la collecte des informations :

- l'utilisation de **questions claires, précises et compréhensibles** ;
- la mise en place d'une procédure interne d'actualisation des informations recueillies, afin de **conserver une connaissance toujours à jour des clients**.

Concernant le contenu de l'information, il est précisé que doivent être recueillies, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des contrats souscrits, **des informations sur la situation familiale, patrimoniale et professionnelle du client** (une liste indicative d'informations à collecter est fournie). Il convient également de **s'enquérir des connaissances et de l'expérience du client en matière financière et de déterminer ses objectifs financiers** (objectifs et horizon d'investissement, rendement attendu, niveau de risque admissible). L'ensemble des informations recueillies doit être exploité pour **déterminer le profil du client et lui fournir un conseil adapté**.

Ces recommandation et proposition s'appliqueront **à compter du 01.10.2013** afin de laisser aux professionnels le temps de s'adapter. ●

Source : recommandation ACP n° 2013-R-01 du 08.01.2013 et proposition AMF n° 2013-02 du 08.01.2013.

AGENDA

MARS 2013

FISCAP : le salon de l'ingénierie fiscale, patrimoniale et financière
Les 21 et 22.03.2013 au Palais des Congrès de Paris.
www.fiscap.fr



Mercredi 21 janvier 2013

Communiqué ORIAS – Nomination des membres de la Commission d'immatriculation du registre Unique en assurance, banque et finance

Un arrêté du Ministère de l'économie et des finances¹, fixe la nouvelle composition des membres titulaires et membres suppléants de la **Commission d'Immatriculation de l'ORIAS au Registre des intermédiaires en assurance, banque et finance** :

Dans la continuité de **l'ouverture du registre Unique le 15 janvier dernier**, cet arrêté nommant les membres de la Commission d'Immatriculation a été publié au Journal Officiel le 20 janvier 2013 :

- **Courtiers en assurance :**

En tant que membres titulaires :

- M. Lionel Barraud, Chambre Syndicale des Courtiers en assurances CSCA,
- M. Hilaire Casanova, CSCA

En tant que membres suppléants :

- M. Christian Perrin, CSCA
- M. Cyril Bayvet, CSCA,

- **Agents généraux d'assurance :**

En tant que membres titulaires :

- M. Patrick Blanchard, Fédération Nationale des Syndicats d'Agents Généraux d'Assurance - AGEA
- M. Philippe Lequeux-Sauvage, AGEA

En tant que membres suppléants :

- Mme Patricia Lefevre, AGEA
- Mme Anne-Sophie Foucras, AGEA

¹ Arrêté du 18 janvier 2013, publié au Journal Officiel du 20 janvier 2013



- **Intermédiaires en Opérations de Banque et en Services de Paiement**
En tant que membres titulaires :
 - M. Géraud Cambournac, Association Française des Intermédiaires Bancaires (AFIB)
 - Mme Sophie Ho Thong, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédit (APIC)
En tant que membres suppléants :
 - M. Pascal Beuvelet, AFIB
 - M. Ari Bitton, APIC

- **Conseillers en Investissements Financiers**
En tant que membres titulaires :
 - M. David Charlet, Association Nationale des Conseillers Financiers (ANCOFI)
 - M. Patrice Pommaret, Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP)
En tant que membres suppléants :
 - M. Michel Fleuriet, ANACOFI
 - Mme Sophie Slanoski, CIP

- **Organismes d'assurance :**
En tant que membres titulaires :
 - M. Jérôme Goelen, Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA)
 - Mme Audrey Plouvier, FFSA
 - Mme Sophie Crémière-Bouxin, Groupement des Entreprises Mutuelles d'assurance (GEMA)
 - Mme Isabelle de Bonneville, Fédération Nationale de la Mutualité Française (FNMF)
En tant que membres suppléants :
 - Mme Françoise Costinesco, FFSA
 - M. Eric Saily, FFSA
 - Mme Maud Schnunt, GEMA
 - Mme Caroline Plaute, FNMF



- **Etablissements de Crédit et entreprises d'investissement**

En tant que membres titulaires :

- M. Jean-Marc Bing, Fédération Bancaire Française (FBF)
- Mme Marie-Anne Bousquet, Association Française des Etablissements de Crédit et Entreprises d'Investissement (AFECEI)
- Mme Servane Pfister, AFECEI
- M. Gilles Homa, AFECEI

En tant que membres suppléants :

- Mme Marie-Christine Collin, FBF
- Mme Sylvie Dariosecq, AFECEI
- M. Patrice Gobert, AFECEI
- Mme Karine Rumayor, AFECEI

La Commission d'Immatriculation est l'organe disposant de la compétence pour immatriculer ou radier les intermédiaires en assurances, les IOBSP, les CIF et les agents liés de PSI.

En présence et sous la tutelle d'un représentant de la Direction Générale du Trésor de Ministère de l'économie et des finances, cette Commission se réunira toutes les deux à trois semaines.

« La composition de cette commission souligne le rapprochement des métiers de l'intermédiation en assurance et de l'intermédiation bancaire et financière avec une composition doublement paritaire puisqu'elle comprend à la fois 50% de représentants en assurance et 50% de représentants en Banque/Finance, mais aussi 50% d'intermédiaires et 50% de « producteurs » (organismes d'assurances, établissements de crédit, entreprises d'investissement) » indique Grégoire Dupont, Secrétaire Générale de l'ORIAS.



ORIAS

Créé en 2007, l'ORIAS est un organisme parapublic. Placé sous la tutelle de la Direction Générale du Trésor, il a pour mission d'enregistrer les intermédiaires en assurance, banque et finance en vérifiant qu'ils remplissent bien les conditions et exigences prévues par le Code des Assurances et le Code Monétaire et Financier. L'immatriculation de ces intermédiaires est obligatoire.

En 2012, l'ORIAS a recensé 43 197 intermédiaires en assurance comprenant : 21 163 courtiers d'assurance ou de réassurance, 11 961 agents généraux, 2 662 mandataires d'assurance, 15 692 mandataires d'intermédiaires d'assurance (dont 7 488 doublons agents/courtiers). Depuis sa création, l'ORIAS a relevé une augmentation du nombre d'intermédiaires en assurance de 16%.

La Loi de régulation Bancaire et Financière (RBF) du 22 octobre 2010 institue un Registre unique des intermédiaires financiers dont la gestion sera confiée à l'ORIAS. L'ORIAS recense les intermédiaires en assurance, les intermédiaires en opérations de banque et services de paiement (IOBSP) et les conseillers en investissement financier (CIF). Il est par ailleurs, institué un régime juridique de l'intermédiation bancaire (immatriculation et encadrement de la commercialisation) inspiré du régime des intermédiaires en assurance. La mise en place de ce Registre est effective depuis le 15 janvier 2013.

Présidé par Alain Morichon et dirigé par Grégoire Dupont, Secrétaire Général, l'ORIAS est piloté par les organisations professionnelles représentatives du secteur de l'assurance, de la banque et de la finance.