

Patrimoine

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



Sommaire

Banque & crédit

Le crédit renouvelable a perdu 10 millions de comptes en 4 ans
► p. 3

Taux de l'intérêt légal : un arrêté fixe les 2 taux pour le 1^{er} semestre 2015
► p. 4

Le Gouvernement lance une concertation sur la modernisation des moyens de paiement ► p. 4

Eco-PTZ : publication de plusieurs textes applicables en 2015 ► p. 4

PC : les taux en baisse ► p. 4

Un rapport défavorable à la portabilité du numéro de compte bancaire ► p. 5

Révision du barème des saisies et des cessions des rémunérations ► p. 5

Publication du rapport annuel du CCSF ► p. 5

Immobilier

ILC et ILAT au 3^e trim. 2014 ► p. 5

Baux "loi de 48" : révision des loyers ► p. 6

La garantie des risques locatifs remplacée par un nouveau dispositif de sécurisation ► p. 6

Le Premier ministre annonce une simplification des transactions immobilières ► p. 6

APIC vous adresse ses meilleurs vœux !

►►► p. 7

ZOOM

LOIS DE FINANCES

Panorama des principales nouvelles mesures fiscales

Le Parlement a définitivement adopté la loi de finances pour 2015 et la 2^e loi de finances rectificative pour 2014.

Seules sont présentées ci-dessous les principales mesures fiscales concernant les particuliers.

Loi de finances pour 2015

► Barème de l'IR

La 1^{re} tranche du barème à 5,5 % est supprimée, de sorte que le barème de l'IR ne comporte plus, à compter de l'imposition des revenus de 2014, que 5 tranches au lieu de 6 jusqu'à présent.

Corrélativement à cette suppression, la limite inférieure de la tranche à 14 % est abaissée de 11 991 € à 9 690 €.

Les autres limites des tranches du barème sont revalorisées de 0,5 %, hausse prévisible de l'indice des prix hors tabac pour 2014.

| Barème de l'IR 2015, pour l'imposition des revenus de 2014 | |
|--|------|
| Tranches de revenus | Taux |
| Jusqu'à 9 690 € | 0 % |
| Entre 9 690 et 26 764 € | 14 % |
| Entre 26 764 et 71 754 € | 30 % |
| Entre 71 754 et 151 956 € | 41 % |
| Plus de 151 956 € | 45 % |

► Dispositif Pinel pour investissement locatif

Le dispositif de la réduction d'impôt Duflot, rebaptisé Pinel, est assoupli.

L'**engagement de location** devient modulable (de 6 à 9 ans) avec une possibilité de prorogation jusqu'à 12 ans maximum.

Le **taux de la réduction** d'impôt varie en fonction de la durée de l'engagement de location. Il est ainsi fixé à :

- 12 % (23 % outre-mer) pour un engagement de location de 6 ans : prorogation triennale possible 2 fois, soit une réduction d'IR maximale de 21 % (32 % outre-mer),
- 18 % (29 % outre-mer) pour un engagement de location de 9 ans : prorogation triennale possible une seule fois, soit une réduction d'IR maximale de 21 % (32 % outre-mer).

Désormais, la location à un **ascendant ou un descendant** est dans tous les cas autorisée, sans perte du bénéfice de l'avantage fiscal, dès lors que les conditions tenant aux plafonds de loyer et de ressources du locataire sont respectées.

Ces dispositions sont applicables aux investissements réalisés à compter du 01.09.2014 (01.01.2015 pour celle concernant les ascendants et descendants).

► PTZ+

Le prêt à taux zéro est prorogé de 3 ans, soit jusqu'au **31.12.2017**.

Jusqu'à présent, seule était autorisée l'acquisition :

- d'un logement neuf,
- ou d'un logement ancien situé dans le parc HLM.

Pour les offres de prêts émises à compter du 01.01.2015, le PTZ+ peut financer l'acquisition d'un **logement ancien à réhabiliter** situé dans certaines communes rurales.

Le montant des travaux doit représenter 25 % du coût total de l'opération. Les travaux doivent être réalisés, sauf exception, dans un délai de 3 ans maximum à compter de l'émission de l'offre de prêt.

➡ Plus-values immobilières

La loi légalise les nouvelles règles d'imposition des plus-values de cession de **terrains à bâtir** mises en place depuis le 01.09.2014 par voie d'instruction administrative :

- alignement du calcul de la plus-value imposable sur celui applicable aux immeubles bâtis,
- et institution d'un abattement exceptionnel de 30 % pour les cessions réalisées entre le 01.09.2014 et le 31.12.2015 (abattement applicable pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux).

REMARQUE

Bénéficient également d'un abattement de 30 % les cessions réalisées en 2015 de biens immobiliers dès lors :

- qu'ils sont situés en zones tendues,
- que l'acheteur s'engage à les démolir en vue de réaliser des locaux destinés à l'habitation.

L'exonération d'impôt sur le revenu des plus-values immobilières résultant de la cession d'un droit de **surélévation d'immeubles** existants qui devait expirer le 31.12.2014 est prorogée jusqu'au 31.12.2017.

REMARQUE

L'exonération s'applique à la condition que l'acquéreur s'engage à créer et à achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans, calculé de date à date à compter de l'acquisition.

➡ Crédit d'impôt transition énergétique

Le "crédit d'impôt pour la transition énergétique" (CITE), jusqu'à présent connu sous le nom de crédit d'impôt "en faveur des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale" de l'habitation principale, est aménagé.

La loi simplifie les modalités d'application de l'avantage en supprimant le **mécanisme du bouquet** de travaux mis en place l'an dernier et en adoptant un **taux unique de 30 %** pour l'ensemble des dépenses.

De **nouvelles dépenses** sont ajoutées à la liste de celles ouvrant droit au crédit d'impôt. Il s'agit des dépenses d'acquisition :

- d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment équipé d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur,
- d'un système de charge pour véhicule électrique,
- de certains équipements situés dans un département d'outre-mer, les brasseurs d'air ou les matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires, par exemple.

Ces dépenses doivent être réalisées dans un immeuble achevé depuis plus de 2 ans et payées entre le 01.09.2014 et le 31.12.2015.

➡ Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

Le crédit d'impôt pour dépenses d'aide aux personnes est prorogé jusqu'au 31.12.2017 (au lieu du 31.12.2014).

Il reste identique pour les dépenses en faveur des **personnes âgées ou handicapées**.

En revanche, le crédit d'impôt est aménagé pour les dépenses de **prévention des risques technologiques**.

L'avantage fiscal est en effet, pour de telles dépenses, désormais réservé aux seuls propriétaires occupants de leur résidence principale ou donnant en location leur logement à titre d'habitation principale.

REMARQUE

Actuellement, le crédit d'impôt pour les dépenses de prévention des risques technologiques est applicable, sans distinction, à tous les contribuables, propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de leur habitation principale. Il peut également bénéficier aux bailleurs.

Pour ces dépenses, le taux du crédit d'impôt reste fixé à 40 % du montant des dépenses.

Jusqu'à présent, le plafond des dépenses prises en compte était de 10 000 € pour une personne seule et de 20 000 € pour un couple (+ 400 € par personne à charge).

Ce double plafond de dépenses est remplacé par un plafond unique de 20 000 € par logement, quel que soit le nombre de ses occupants.

➡ Droit départemental de ventes d'immeubles

Pour les actes passés et les conventions conclues entre le 01.03.2014 et le 29.02.2016, la loi de finances pour 2014 a offert aux conseils généraux la faculté d'augmenter à **titre temporaire** le taux du droit départemental sur les ventes d'immeubles au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 %.

REMARQUE

La quasi-totalité des départements (89) ont d'ores et déjà relevé la taxe du droit départemental à 4,50 %.

La faculté pour les départements de relever le droit départemental sur les ventes d'immeubles dans la limite de 4,50 % est **pérennisée** pour les actes passés et les conventions conclues à compter du **01.03.2016**.

À compter de cette date, le taux du droit départemental sera celui en vigueur le 31.01.2016, sauf délibération expresse contraire notifiée aux services fiscaux au plus tard le 31.01.2016.

➡ Donations de terrains à bâtir

Une exonération de droits de mutation est prévue en faveur des donations de terrains à bâtir consenties entre le **01.01.2015 et le 31.12.2015**.

Son montant varie selon le lien de parenté entre le donateur et le donataire.

REMARQUE

Seules les donations entre vifs peuvent bénéficier du dispositif. Les successions et legs sont donc exclus.

Les donations doivent par ailleurs être réalisées en pleine propriété. Le donateur ne peut donc pas se réserver l'usufruit du bien.

L'exonération de droits de mutation à titre gratuit est subordonnée à **2 conditions** :

- l'engagement du donataire, pris dans l'acte pour lui et ses ayants cause, de réaliser et d'achever des locaux neufs destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la date de l'acte,

• la justification par le donataire ou, le cas échéant, par ses ayants cause, à l'expiration du délai de 4 ans, de la réalisation et de l'achèvement des locaux destinés à l'habitation.

Le **montant** de l'exonération est fonction du lien de parenté entre le donateur et le donataire.

L'abattement est fixé, dans la limite de la valeur déclarée du bien, à :

- 100 000 € pour les donations consenties à un descendant ou un ascendant en ligne directe, au conjoint ou au partenaire pacsé,
- 45 000 € pour celles consenties au profit d'un frère ou d'une sœur,
- 35 000 € pour celles consenties au profit d'une autre personne.

Le montant des donations de terrains à bâtir consenties par un même donateur susceptibles d'être exonérées est **plafonné** à 100 000 €. Cette limite s'apprécie globalement au niveau du donateur quel que soit le nombre de donataires.

➡ Donations de logements neufs

L'exonération est applicable aux donations d'immeubles pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le **01.09.2014 et le 31.12.2016** et constatées par un acte authentique signé au plus tard dans les **3 ans** suivant l'obtention de ce permis.

REMARQUE

L'immeuble neuf à usage d'habitation ne doit jamais avoir été occupé ou utilisé sous quelque forme que ce soit.

Comme pour les terrains à bâtir, l'exonération est applicable aux donations entre vifs réalisées en pleine propriété.

Le **montant** de l'exonération est fixé, dans la limite de la valeur déclarée, à 100 000 €, 45 000 € ou 35 000 € selon le lien de parenté entre le donateur et le donataire (montant calqué sur celui prévu pour les terrains à bâtir).

Le montant des donations de logements neufs consenties par un même donateur susceptibles d'être exonérées est **plafonné** à 100 000 €. Cette limite s'apprécie globalement au niveau du donateur quel que soit le nombre de donataires.

2^e loi de finances rectificative pour 2014

➡ Taxe d'habitation pour les résidences secondaires

Les conseils municipaux peuvent désormais majorer de 20 % la taxe d'habitation due au titre d'une résidence secondaire dans certaines zones tendues (celles où s'applique la taxe sur les logements vacants).

Peuvent toutefois bénéficier d'un **dégrèvement**, les personnes contraintes de disposer d'un logement autre que leur habitation principale, pour des raisons professionnelles ou médicales et, de façon générale, les personnes qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale.

➡ Suppression de l'obligation de représentation fiscale

L'obligation de représentation fiscale est supprimée, de plein droit ou sur demande de l'Administration, pour les contribuables résidant dans un autre État de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège.

Sont concernées les **impositions suivantes** auxquelles peuvent être soumis ces non-résidents : plus-values immobilières et certaines plus-values de cession de droits sociaux intervenues à compter du 1^{er} janvier 2015, impôt sur le revenu dû au titre de 2014, ISF 2015, et l'IS dû au titre des exercices clôtés à compter du 31.12.2014. ●

Source : loi de finances pour 2015 et 2^e loi de finances rectificative pour 2014.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

| | Derniers chiffres connus | |
|--|--------------------------|---------------|
| | au 01.01.2015 | au 01.12.2014 |
| Taux de l'intérêt légal | 4,06 % et 0,93 % | 0,04 % |
| Taux de base bancaire | 6,60 % | 6,60 % |
| Taux de la Banque centrale européenne | | |
| • taux plancher | - 0,20 % | - 0,20 % |
| • taux Refi | 0,05 % | 0,05 % |
| • taux plafond | 0,30 % | 0,30 % |

Seuils de l'usure

| | Seuils de l'usure au | | Taux effectifs moyens au |
|---|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 1 ^{er} trim. 2015 | 4 ^e trim. 2014 | 4 ^e trim. 2014 |
| Crédits immobiliers aux particuliers | | | |
| • prêts à taux fixe | 4,57 % | 4,85 % | 3,43 % |
| • prêts à taux variable | 4,15 % | 4,53 % | 3,11 % |
| • prêts relais | 4,92 % | 5,19 % | 3,69 % |
| Crédits à la consommation aux particuliers | | | |
| • prêts d'un montant ≤ à 3 000 € | 20,25 % | 20,28 % | 15,19 % |
| • prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 € | 14,37 % | 14,59 % | 10,78 % |
| • prêts d'un montant > à 6 000 € | 9,21 % | 9,47 % | 6,91 % |

Le crédit renouvelable a perdu 10 millions de comptes en 4 ans

Conséquence des dispositions de la loi Chatel de 2005 renforçant la protection du consommateur et de la loi Lagarde de 2010 portant réforme du crédit à la consommation, l'Association française des sociétés financières (ASF) constate une baisse significative du crédit renouvelable en France.

Le **nombre d'ouvertures annuelles** de crédits renouvelables était, en mars 2014, en données cumulées sur 12 mois, inférieur de 16 % à celui de l'année 2010.

Le **nombre de fermetures de comptes** s'est fortement accru : après un pic en mars 2012, avec 7 millions de résiliations sur 12 mois, soit + 60 % par rapport à 2010, il était, au 1^{er} trimestre 2014, supérieur de 30 % au niveau de 2010.

Au total, le **parc de comptes** s'est contracté de près de 10 millions d'unités, soit un recul proche de 30 %, la part du crédit renouvelable dans la production totale de crédits à la consommation est passée de 40 % en 2009 à 31 % début 2014, et la part de l'encours est passée de 31 % fin 2010 à 24 % en 2014. ●

Source : Association française des sociétés financières, 15.12.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.12.

Taux de l'intérêt légal : un arrêté fixe les 2 taux pour le 1^{er} semestre 2015

Depuis le 01.01.2015, il n'y a plus un seul mais deux taux d'intérêt légal calculés et publiés chaque semestre. Le taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2015 est ainsi fixé à :

- **4,06 %** pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels,
- **0,93 %** dans les autres cas. ●

Source : arrêté du 23.12.2014, JO du 27.12.2014 .

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

Le Gouvernement lance une concertation sur la modernisation des moyens de paiement

Michel Sapin, ministre des Finances, et Emmanuel Macron, ministre de l'Economie, ont annoncé le lancement d'une concertation "pour définir une stratégie nationale des moyens de paiement". Les 2 ministres souhaitent que le Gouvernement puisse répondre aux attentes des particuliers et des entreprises qui "veulent utiliser des moyens de paiement à la fois rapides, accessibles et sécurisés".

Ils ont confié à Emmanuel Constans, président du Comité consultatif du secteur financier, la mission de préparer, avec tous les acteurs concernés, la tenue des Assises des paiements qui se dérouleront au printemps 2015.

Des groupes de travail composés des principales parties prenantes intéressées par ces enjeux prépareront, au cours des 3 prochains mois, des orientations autour de plusieurs thématiques, notamment :

- les paiements sur facture et par Internet,
- les paiements de proximité,
- la sécurité des moyens de paiement.

La synthèse des travaux sera présentée lors de ces Assises. "Elle contribuera à l'élaboration d'un plan d'actions engageant toutes les parties prenantes à la modernisation des moyens de paiement", ont indiqué les ministres. ●

Source : communiqué commun des ministères de l'Economie et des Finances. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

Eco-PTZ : publication de plusieurs textes applicables en 2015

L'éco-prêt à taux zéro permet de financer des travaux de rénovation énergétique dans les logements anciens. 2 décrets et 2 arrêtés modifiant certaines caractéristiques du dispositif sont applicables à compter du 01.01.2015.

Les travaux induits éligibles à l'éco-PTZ sont davantage précisés

Parmi les travaux finançables par l'éco-PTZ figurent les **travaux induits**, à savoir les travaux indispensables consécutifs aux travaux d'efficacité énergétique proprement dits (modifications de l'installation électrique, travaux de maçonnerie ou de peinture, par exemple).

Un décret et un arrêté complètent et précisent la réglementation actuelle concernant ces travaux induits éligibles à l'éco-PTZ.

Par ailleurs, les **critères techniques d'éligibilité** des travaux pouvant être financés par l'éco-PTZ sont alignés sur ceux du "crédit d'impôt pour la transition énergétique".

Nouvelles modalités d'attestation de l'éligibilité à l'éco-PTZ

La responsabilité d'attester l'éligibilité des travaux de rénovation des logements éligibles à l'éco-prêt à taux zéro est désormais **transférée aux entreprises** qui réalisent ces travaux. Pour rappel, elle incombait jusqu'à présent aux établissements de crédit qui délivraient le prêt.

Un décret détaille les justificatifs qui doivent être transmis par l'emprunteur. Il aménage également un régime de sanctions administratives en cas de manquement par les entreprises à leurs obligations.

Aménagement de l'éco-PTZ dans les outre-mer

Les niveaux d'exigence requis pour l'obtention d'un éco-prêt à taux zéro, pour le financement de travaux de rénovation énergétique, sont modifiés par voie d'arrêté dans les départements de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de La Réunion.

Les changements s'appliqueront aux offres de prêt émises à compter du 01.01.2015. En outre, le texte met en place de façon effective l'éco-PTZ dans le département de Mayotte à la même date. ●

REMARQUE

La loi de finances pour 2015 vient de préciser que, pour les départements d'outre-mer, seuls étaient éligibles les logements utilisés comme résidence principale dont le permis de construire a été déposé avant le 01.05.2010.

Source : décrets 2014-1437 et 1438 du 02.12.2014 et arrêtés du 02.12.2014, JO du 04.12.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.16 et Aide-mémoire du patrimoine p. 29.

PC : les taux en baisse

Les taux plafonds (hors assurance) des PC autorisés à compter du 01.01.2015 sont les suivants. ●

| Types de prêts | Taux plafonds | |
|-------------------------------------|---------------|---------|
| | PC classiques | PAS (1) |
| Prêts à taux fixe : | | |
| • durée n'excédant pas 12 ans | 3,55 % | 2,95 % |
| • durée comprise entre 12 et 15 ans | 3,75 % | 3,15 % |
| • durée comprise entre 15 et 20 ans | 3,90 % | 3,30 % |
| • durée supérieure à 20 ans | 4,00 % | 3,40 % |
| Prêts à taux révisable | 3,55 % | 2,95 % |

(1) Le taux des prêts d'accèsion sociale (PAS) en métropole ne peut excéder le taux maximal applicable aux PC classiques, diminué de 0,6 point.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.15 et Aide-mémoire du patrimoine p. 30.

Un rapport défavorable à la portabilité du numéro de compte bancaire

La loi "Hamon" du 17.03.2014 prévoit que le Gouvernement doit remettre au Parlement un rapport sur la mise en œuvre technique et opérationnelle de la portabilité du numéro de compte bancaire (autrement dit, la possibilité pour un client de changer de banque sans avoir à changer de numéro de compte bancaire).

Ce rapport vient d'être remis à Michel Sapin, ministre des Finances et à Carole Delga, secrétaire d'Etat chargée du Commerce.

Il conclut que la mise en œuvre d'une portabilité du numéro de compte **n'est pas souhaitable** et que la redirection automatique des opérations sur le modèle néerlandais ou britannique a un coût important pour un bénéfice limité en termes de mobilité bancaire.

Compte tenu des conclusions du rapport, Michel Sapin et Carole Delga ont décidé de saisir le Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF). Le ministre souhaite que, d'ici au 15.03.2015, d'**autres propositions soient faites en faveur de la mobilité bancaire**, en particulier :

- la faisabilité d'un système de redirection automatique simple, efficace et peu coûteux,
- les conditions de mise en place d'un comparateur des tarifs bancaires,
- des mesures concrètes pour traiter le cas du rejet des chèques. ●

Source : communiqué du 23.12.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04.

Révision du barème des saisies et des cessions des rémunérations

Le nouveau barème des saisies et des cessions des rémunérations, applicable à compter du 01.01.2015, est paru.

| Fractions saisissables | Limites pour 2015 (1) |
|------------------------|----------------------------|
| 1/20 | jusqu'à 3 720 € |
| 1/10 | entre 3 720 € et 7 270 € |
| 1/5 | entre 7 270 € et 10 840 € |
| 1/4 | entre 10 840 € et 14 390 € |
| 1/3 | entre 14 390 € et 17 950 € |
| 2/3 | entre 17 950 € et 21 570 € |
| la totalité | au-delà de 21 570 € |

(1) + 1 410 € par personne à charge.

Dans tous les cas, la somme qui doit être laissée à disposition ne peut être **inférieure au montant du RSA** perçu par un allocataire seul, sans correctif pour charge de famille, soit **513,88 € au 01.01.2015**. ●

Source : décret n° 2014-1609 du 24.12.2014, JO du 27.12.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.21 et Le patrimoine professionnel - F. 06.02.

Publication du rapport annuel 2013 du CCSF

Emmanuel Constans, président du Comité consultatif du secteur financier (CCSF), a rendu public le rapport annuel 2013 du CCSF.

L'activité du CCSF au cours de l'année 2013 a été particulièrement riche. Il s'est impliqué dans la préparation et la mise en œuvre de dispositions de la loi bancaire du 26.07.2013 portant notamment sur l'information préalable des clients des banques en matière de **frais bancaires** et sur le plafonnement de ces frais.

Dans ce cadre a été publié le 2^e rapport de l'observatoire des tarifs bancaires qui a notamment constaté le développement dans un certain nombre d'établissements de crédit d'une nouvelle ligne tarifaire relative aux frais de tenue de compte, ce qui a conduit le ministre des Finances à demander au CCSF d'intégrer ces frais dans l'extrait standard des tarifs.

S'agissant des **moyens de paiement**, le CCSF a publié 2 dépliant d'information présentant et expliquant les conséquences pour les consommateurs de la généralisation des virements et des prélèvements SEPA.

Le Comité a, en outre, été consulté à plusieurs reprises dans le cadre de la préparation de la loi du 17.03.2014 relative à la consommation, aussi bien sur l'**assurance emprunteur** que sur les **assurances de dommages**.

Le CCSF a également lancé des nouveaux travaux en matière d'information précontractuelle dans le domaine de l'**assurance dépendance**.

Il a contribué enfin au débat relatif au **financement participatif** (crowdfunding). ●

Source : rapport annuel 2013 du CCSF publié le 16.12.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

| | Derniers chiffres connus au 31.12.2014 | | Variation annuelle |
|---|---|---|--------------------|
| Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98) | 125,24 (3 ^e trim. 14) | 125,15 (2 ^e trim. 14) | + 0,47 % |
| Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53) | 1627 (3 ^e trim. 14) | 1621 (2 ^e trim. 14) | + 0,93 % |
| Indice ILC (100 au 1 ^{er} trim. 2008) | 108,52 (3 ^e trim. 14) | 108,50 (2 ^e trim. 14) | + 0,43 % |
| Indice BT 01 (100 au 01.01.74) | 881,60 (sept. 14) | 882,90 (août 14) | + 0,05 % |
| Indice FFB (1 au 01.01.41) | 926,80 (3 ^e trim. 14) | 925 (2 ^e trim. 14) | + 1,36 % |

ILC et ILAT au 3^e trim. 2014

L'**indice des loyers commerciaux** est quasi-stable sur 1 trimestre : 108,52, contre 108,50 au 2^e trimestre. Sur un an, il progresse de 0,05 %.

L'**indice des loyers tertiaires** s'établit à 107,62. Sur 1 an, il est en hausse de 0,43 %. ●

Source : INSEE, "Informations rapides" n° 287 et 288, 16.12.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.07.

Baux "loi de 48" : révision des loyers

À compter du 01.07.2014, le taux de majoration applicable aux loyers des baux "loi de 48" établis d'après le forfait légal et payés pendant la période précédente est fixé à 0,60 %.

Lorsqu'ils sont établis d'après la surface corrigée, les loyers des locaux des catégories II A, II B, II C, III A et III B (à l'exclusion des loyers des locaux de la catégorie IV qui ne subissent aucune majoration annuelle de loyer) peuvent être augmentés au maximum de 0,60 % tant en agglomération parisienne qu'en dehors de cette zone.

L'application de ces augmentations ne peut pas entraîner un dépassement des prix de base de la valeur locative mensuelle des locaux, ci-après indiqués. ●

| Catégories | Valeur locative mensuelle (en surface corrigée) | | | |
|------------------|---|-------------------------|--|-------------------------|
| | Prix de base de chacun des 10 premiers m ² | | Prix de base des m ² suivants | |
| | Agglomération parisienne | Hors agglom. parisienne | Agglomération parisienne | Hors agglom. parisienne |
| Catégorie II A | 12,03 € | 9,83 € | 7,13 € | 5,85 € |
| Catégorie II B | 8,28 € | 6,78 € | 4,48 € | 3,68 € |
| Catégorie II C | 6,34 € | 5,18 € | 3,38 € | 2,79 € |
| Catégorie III A | 3,83 € | 3,15 € | 2,06 € | 1,74 € |
| Catégorie III B | 2,28 € | 1,87 € | 1,19 € | 0,97 € |
| Catégorie IV (1) | 0,26 € | 0,26 € | 0,12 € | 0,12 € |

(1) Les loyers des locaux de cette catégorie ne pouvant subir aucune majoration annuelle légale, les prix de base ci-dessus indiqués sont donc inchangés par rapport à l'année précédente.

Source : décret n° 2014-1516 du 15.12.2014, JO du 17.12.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

La garantie des risques locatifs remplacée par un nouveau dispositif de sécurisation

L'Etat et Action logement ont signé une nouvelle convention pour 5 ans portant sur les différents emplois des fonds issus de la participation des employeurs au logement et à la construction ("1 % logement").

L'un des objectifs de cette convention est la mise en place, **au plus tard au 01.01.2016**, d'un nouveau dispositif de sécurisation locative remplaçant l'actuelle garantie des risques locatifs (GRL).

Conformément à l'annonce faite fin août par le Premier ministre, ce dispositif doit permettre de faciliter l'entrée dans le parc locatif privé aux **salariés titulaires d'un contrat de travail précaire** (CDD, interim, CDI durant la période d'essai), et, par extension, à l'ensemble des **jeunes salariés** de moins de 30 ans. Les contrats GRL en cours seront repris.

L'annonce de cette nouvelle forme de caution solidaire semble bel et bien confirmer **l'enterrement de la garantie universelle des**

loyers (GUL), mesure morte-née de la loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové). ●

Source : Ministère du Logement, 02.12.2014, convention quinquennale du 02.12.2014 entre l'Etat et l'UESL. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.08.

Le Premier ministre annonce une simplification des transactions immobilières

En ouverture du congrès de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), Manuel Valls a annoncé la mise en place de mesures visant à simplifier les transactions immobilières, notamment la vente **de lots en copropriété**.

"Une des évolutions envisagées consiste à **sécuriser la remise des documents par voie dématérialisée**", a déclaré le Premier ministre.

Une solution qui permettra, selon lui, non seulement d'accélérer les transactions, mais aussi d'alléger les frais de reprographie et de notifications des actes.

Des dispositions similaires devraient être prises pour la vente de lots secondaires, comme les garages et les caves.

Plusieurs modifications passeront par voie d'ordonnance dans les prochaines semaines, dont notamment un allègement des **modalités d'information** des acquéreurs lors des transactions immobilières. ●

Source : FNAIM, Congrès de l'immobilier, 08.12.2014. Loi n° 2014-1545 du 20.12.2014, JO du 21.12.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.



Les membres du conseil d'administration de l'APIC sont heureux de vous adresser leurs meilleurs vœux pour l'année 2015 !

2014 a été une année riche en rencontres pour l'APIC, qui a défendu au mieux les intérêts de la profession auprès des institutions telles que le CCSF, la Direction Générale du Trésor ainsi que Matignon !

Ces rendez-vous ont permis d'expliquer aux différents Conseillers les difficultés rencontrées par les Intermédiaires en crédits et en assurance.

En 2015, l'APIC continuera d'être présente auprès des Institutions françaises afin de devenir un interlocuteur indiscutable des pouvoirs publics et de pouvoir être associée en amont, aux débats concernant le crédit.

2015 annonce également l'approche de la transposition de la Directive Européenne (avant mars 2016) qui créera un marché du crédit immobilier à l'échelle Européenne et permettra de développer notre métier au-delà des frontières françaises.

Les Commissions Banque, RAC et Assurance de l'APIC mises en place l'année dernière, ont permis d'aborder les problèmes récurrents rencontrés par les adhérents et de traiter des sujets relatifs aux pratiques commerciales.

Les Commissions continueront leurs travaux et actions afin de défendre au mieux les intérêts de la profession et notamment d'instaurer un dialogue avec les partenaires bancaires.

Grace à la rubrique « Actualités » de l'espace adhérent du site de l'association www.apicfrance.asso.fr, l'APIC continue de vous accompagner pour vous permettre de respecter les nouvelles obligations qui nous incombent en vous informant régulièrement.

Ainsi, l'APIC a renforcé son secrétariat pour répondre à vos questions et met à votre disposition une nouvelle plaquette de présentation.

Nous en profitons pour vous rappeler que vous avez **jusqu'au 31 janvier 2015** pour renouveler votre inscription à l'ORIAS.