

Patrimoine

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



Sommaire

Banque & crédit

Rapport 2012 du Comité consultatif du secteur financier ➔ p. 2
Prêt viager hypothécaire : pas de réforme en vue ➔ p. 2
SEPA : le site de la FBF pour informer les entreprises ➔ p. 2

Immobilier

Révision des loyers : derniers indices IRL, ICC, ILC et IALT ➔ p. 3
Audit énergétique dans les copropriétés : contenu et modalités de réalisation ➔ p. 3
Etat des lieux du marché immobilier ➔ p. 3
Financement par l'emprunt des travaux de copropriété : précisions ➔ p. 4
Les Français dépensent en moyenne un peu plus de 23 % de leurs revenus pour se loger ➔ p. 4
L'acheteur peut supporter le coût du dossier de diagnostic technique ➔ p. 4

Déontologie

L'ORIAS obtient un délai supplémentaire pour instruire les demandes d'inscriptions des IOBSP ➔ p.5

ZOOM

CIF Les nouvelles dispositions du règlement général de l'AMF

Les modifications relatives aux CIF (conseillers en investissements financiers), apportées par l'AMF (Autorité des marchés financiers) à son règlement général, ont été homologuées par arrêté ministériel.

Conditions d'accès à la profession

Désormais, préalablement à son entrée en fonction, le CIF doit justifier d'un diplôme national sanctionnant **3 années d'études supérieures juridiques, économiques ou de gestion**, ou d'un titre ou diplôme de même niveau adapté à ses activités de conseil. A défaut, le CIF peut cependant, comme auparavant, justifier d'une formation professionnelle adaptée ou d'une expérience professionnelle appropriée.

Règles de bonne conduite

À compter du **18.06.2013**, outre les informations habituelles à délivrer lors de l'entrée en relation avec un nouveau client, le CIF devra également indiquer son nom ou sa dénomination sociale, son adresse professionnelle ou celle de son siège social et, bien évidemment, son n° d'immatriculation au registre unique ORIAS (au lieu et place du n° d'enregistrement délivré par l'association professionnelle à laquelle il a adhéré). Toute correspondance ou communication à caractère promotionnel devra également mentionner l'ensemble de ces informations.

Les points suivants sont également prévus :

- le CIF informe son association professionnelle de toute modification des informations le concernant et de tout événement pouvant avoir des conséquences sur son adhésion en tant que

CIF (changement de lieu d'exercice professionnel, par exemple). L'information doit être transmise au plus tard dans le mois qui précède l'événement (ou dans le mois qui suit, quand il ne peut pas être anticipé) ;

- le CIF s'assure que les personnes physiques qu'il emploie pour exercer des activités de conseil en investissements financiers répondent aux mêmes conditions de compétence professionnelle que celles requises avant son entrée en fonction ; ses salariés et lui sont par ailleurs tenus de suivre, chaque année, des formations adaptées à leur activité et à leur expérience, selon les modalités de l'association professionnelle à laquelle le CIF a adhéré.

Les associations professionnelles devront par ailleurs contrôler sur place leurs adhérents au moins une fois tous les 5 ans (les contrôles délégués par l'AMF pourront être pris en compte). Enfin, pour mener à bien leur mission, les associations devront disposer d'un outil informatique pour établir une liste indiquant, le cas échéant, pour chaque adhérent, ses nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse professionnelle, ainsi que ceux de ses salariés. ●

REMARQUE

De façon générale, les mêmes dispositions s'appliquent aux CIF personnes physiques et aux personnes physiques ayant le pouvoir de gérer ou d'administrer la personne morale habilitée en tant que CIF.

Source : arrêté du 12.04.2013, JO du 18.04.2013 et AMF instruction n° 2013-07.

**Association
professionnelle
des intermédiaires
en crédits**

www.apicfrance.asso.fr



BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 26.04.2013	au 28.03.2013	
Taux de l'intérêt légal	0,04 %	0,04 %	-
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 %	-

Rapport 2012 du Comité consultatif du secteur financier

Le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) vient de publier son rapport annuel.

REMARQUE

Le CCSF a pour mission d'étudier les relations entre les entreprises prestataires de services financiers et les usagers.

Le document dresse un bilan des principaux dossiers traités par le Comité en 2012 et pour lesquels il a émis plusieurs avis et recommandations : conditions d'application de la réforme du crédit à la consommation (loi Lagarde), multi-assurance, comparateurs d'assurances, assurance emprunteur, notamment.

Comme chaque année, le CCSF dresse également un bilan de l'épargne financière des ménages et rend compte de l'évolution des pratiques tarifaires dans les banques.

REMARQUE

De façon générale, le CCSF constate que les grilles tarifaires des banques en 2012 "intègrent des augmentations modérées de tarifs ou une absence de changement de tarifs pour un grand nombre de produits et/ou d'établissements".

S'agissant du dossier de l'**assurance-emprunteur**, le ministre de l'Économie a commandé **au président du CCSF un rapport à remettre avant la fin du mois de mai**.

L'objectif est de trouver de nouveaux moyens pour **accroître la concurrence** entre les acteurs instaurée par la loi Lagarde et ainsi faire baisser les tarifs. L'une des pistes évoquées est la possibilité pour le consommateur de **changer d'assurance en cours de prêt**.

En 2012, le CCSF avait déjà souligné dans ses recommandations l'importance d'une information précoce des candidats au prêt et demandé aux établissements financiers une maîtrise des délais de réponse et un niveau de frais de délégation qui ne soit pas dissuasif. ●

Source : rapport 2012 du CCSF. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

Prêt viager hypothécaire : aucune réforme n'est envisagée pour le moment

En réponse à un député, le ministre de l'Économie et des Finances a indiqué que le Gouvernement **n'envisageait pas de réformer les règles régissant les conditions d'accès au prêt viager hypothécaire (PVH)**, notamment en abaissant l'âge minimum requis à 60 ans, contre **65 ans actuellement**.

REMARQUE

Le PVH est une forme particulière de prêt.

Il permet au propriétaire d'un immeuble d'obtenir, au moyen d'un prêt garanti sur cet immeuble et tout en le conservant pendant la durée du prêt, une somme d'argent (rente ou capital) remboursable à son décès (sa succession étant alors débitrice), lorsqu'il vend l'immeuble ou en cas de démembrement.

Le ministre reconnaît toutefois que le PVH connaît un succès relativement limité auprès des seniors depuis sa mise en place en 2007.

REMARQUE

Selon les statistiques de Bercy, 4 329 prêts viagers hypothécaires ont été accordés entre juin 2007 et décembre 2010, pour un montant total de 352 millions d'€.

Les raisons de ce "succès relatif" du prêt viager hypothécaire sont multiples :

- **risque encore élevé** de ce type de prêt pour l'établissement prêteur dû à la nature juridique du contrat,
- **interdiction de tout démarchage** dans un souci de protection du consommateur,
- **formalisme important requis** lors de l'octroi du prêt. ●

Source : question n° 14 944, JOAN du 09.04.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.19 et Aide-mémoire du patrimoine p. 32.

SEPA : la FBF lance un site Internet pour informer les entreprises

A compter du **01.02.2014**, tous **les virements et prélèvements** effectués par l'ensemble des acteurs économiques (particuliers, entreprises...) **devront répondre aux normes européennes SEPA**.

REMARQUE

Le projet SEPA (Single Euro Payments Area) vise à créer une gamme unique de moyens de paiement en euros, commune aux pays de l'espace SEPA :

- les 27 États de l'UE,
- l'Islande,
- la Norvège,

- le Liechtenstein,
- la Suisse,
- et Monaco.

A quelques mois de "la date butoir", la FBF (Fédération bancaire française) vient de lancer **un nouveau site internet www.banques-sepa.fr** dédié à l'accompagnement des entreprises dans leur migration vers les moyens de paiement SEPA. ●

REMARQUE

Le Comité national SEPA s'est dit "inquiet" dans un communiqué "de la faible montée en charge des moyens de paiement SEPA".

Selon le Comité chargé de coordonner la mise en œuvre des moyens de paiement européens en France :

- "la migration au virement SEPA a peu progressé depuis la fin 2012,
- et la migration au prélèvement SEPA n'est à ce jour toujours pas engagée".

Le Comité national SEPA alerte donc les utilisateurs professionnels du virement et du prélèvement "sur les risques de blocage qu'implique une migration tardive dans le contexte d'arrêt définitif des virements et prélèvements au format national le 1^{er} février 2014".

Source : communiqués SEPA et FBF des 04 et 16.04.2013.

Réf. : Le patrimoine privé - C. 03 et Aide-mémoire du patrimoine p. 9.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 26.04.2013		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	124,25 (1 ^{er} trim. 13)	123,97 (4 ^e trim. 12)	+ 1,54 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1639 (4 ^e trim. 12)	1648 (3 ^e trim. 12)	+ 0,06 %
Indice BT 01 (100 au 01.01.74)	871,40 (déc. 12)	874,40 (nov. 12)	+ 1,60 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	903,10 (4 ^e trim. 12)	901,50 (3 ^e trim. 12)	+ 2,65 %

Révision des loyers : IRL au 1^{er} trim. 2013 et ICC, ILC et ILAT au 4^e trim. 2012

L'IRL (indice de référence des loyers) s'est élevé à 124,25 au 1^{er} trimestre 2013, soit une évolution de **+ 1,54 %** sur 1 an. L'indice INSEE du coût de la construction (ICC), utilisé pour la révision des baux commerciaux, s'est établi à 1 639 au 4^e trimestre 2012, soit **+ 0,06 %** sur 1 an.

Avec l'ICC, 2 autres indices peuvent également être utilisés pour la révision des baux professionnels. Au 4^e trimestre 2012, l'indice des loyers commerciaux (ILC) s'est établi à 108,34 (+ 1,94 % sur 1 an) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) s'est élevé à 106,73 (+ 2,04 % sur 1 an). ●

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

Audit énergétique dans les copropriétés : contenu et modalités de réalisation

Un audit énergétique doit être réalisé avant le 01.01.2017 pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété :

- de 50 lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement,
- pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 01.06.2001 (voir Patrimoine actualités n° 234 - février 2012).

Un arrêté vient de préciser les modalités de réalisation de cet audit énergétique : visite du site (environnement extérieur, parties communes, choix d'un échantillon de logements, etc.), questionnaire aux occupants de la copropriété visant à obtenir des informations qualitatives sur le confort thermique et sur l'état des équipements privatifs et du bâti.

Il définit également l'ensemble des informations que l'audit devra comprendre, notamment :

- la modélisation du bâtiment au moyen d'un logiciel de simulation thermique,
- des préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements privatifs et communs, et en particulier de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement,
- des recommandations visant à inciter les occupants à développer des comportements sobres énergétiquement,
- et **des propositions de travaux** améliorant la performance énergétique du bâtiment. ●

Source : arrêté du 28.02.2013, JO du 03.04.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.01 et F.06.12.

Etat des lieux du marché immobilier en 2012 et premières tendances pour 2013

Le marché immobilier a été marqué en 2012 par une baisse généralisée des prix selon la dernière étude des notaires de France. Les premières estimations de la FNAIM pour 2013 semblent confirmer cette tendance.

REMARQUE

Le marché immobilier en 2012 s'est également caractérisé par une chute (- 12 %) du nombre des ventes des logements anciens (709 000 transactions en 2012 contre 805 000 en 2011).

Seuls 5 départements ont enregistré une évolution positive : la Lozère, la Corrèze, la Côte-d'Or, le Jura et la Haute-Saône.

L'année 2012 marquée par un recul généralisé des prix

Les prix des logements anciens s'affichent désormais à la baisse sur l'ensemble du territoire. **La baisse des prix** semble toutefois **plus marquée en province** qu'en Ile-de-France.

Les prix des appartements ont ainsi reculé de 1,9 % en province alors que l'Ile-de-France n'enregistrait qu'une baisse modeste des prix de 0,6 %. A Paris, le prix au m² reste toujours conséquent avec 8 270 €/m² fin 2012.

L'évolution des prix est sensiblement identique pour les maisons anciennes (-2,4 % en province contre -1 % en Ile-de-France). ●

REMARQUE

Selon les notaires, "le comportement attentiste des vendeurs et des acheteurs se justifie par l'état général de l'économie et ses perspectives à court terme". Constatant que "les taux d'intérêts ne resteront pas longtemps aussi bas", ils conseillent aux vendeurs "d'ajuster leurs prix à la solvabilité des acquéreurs".

Baisse du prix des logements début 2013 : "un signal incontestable"

Les prix des logements sont désormais orientés à la baisse sur l'essentiel du territoire, et "l'histoire s'est accélérée ces derniers mois", constate la FNAIM dans sa dernière note de conjoncture. Pour l'ensemble du territoire, le recul observé au 1^{er} trimestre 2013 par rapport au dernier trimestre 2012 est de 2,6 % en moyenne (-3,6 % pour les appartements et -1,8 % pour les maisons).

La capitale, qui constituait "le seul marché en hausse forte depuis 15 ans" a lui aussi cessé de résister avec une baisse des prix de 3,3 % au cours du 1^{er} trimestre", souligne la FNAIM.

En province, la baisse des prix moyens des appartements anciens oscille entre :

- -0,5 % dans les Pays-de-la-Loire (-1,6 % en Aquitaine),
- et -9,4 % en Poitou-Charentes (-8,9 % en Champagne-Ardenne et -8,2 % en Bretagne).

Seule la région Midi-Pyrénées semble encore résister à cette tendance : +1,7 % pour les appartements et +1,8 % pour les maisons.

Les prix progressent légèrement dans les régions Centre (+0,9 % pour les appartements et -2,6 % pour les maisons), Alsace (+0,8 % pour les appartements et -0,3 % pour les maisons) et Franche-Comté (+3,4 % pour les appartements et -0,2 % pour les maisons). ●

Source : conférence de presse des notaires du 04.04.2013 et note de conjoncture FNAIM du 25.04.2013.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.

Financement par l'emprunt des travaux des copropriétés : les modalités sont précisées

Les articles 264 à 268 de la loi du 10.07.1965 déterminent les conditions dans lesquelles peut être souscrit, au nom du syndicat des copropriétaires, un emprunt bancaire destiné à financer des travaux ou des actes d'acquisition régulièrement votés ou à préfinancer les subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation de travaux votés.

Le décret fixant les modalités d'application de ces dispositions vient d'être publié, permettant **une entrée en vigueur du dispositif le 14.05.2013.**

Ce texte complète notamment la liste des informations notifiées par le syndicat aux copropriétaires en vue de la tenue de leur assemblée générale pour y faire figurer les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt collectif ainsi que la proposition d'engagement de caution correspondante. ●

Source : décret 2013-205 du 11.03.2013, JO du 13.03.2013.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.01.

Les Français dépensent en moyenne un peu plus de 23 % de leurs revenus pour se loger

Les Français consacrent en moyenne un peu moins de 633 € à leur loyer (hors charges) et/ou à leur remboursement d'emprunt. Ce montant moyen oscille entre 551 € pour les locataires et 793 € pour les propriétaires.

Le taux d'effort est en moyenne de 23,4 % des revenus.

Cependant, ce pourcentage, stable par rapport à 2012, masque des différences très fortes **les locataires consacrent en moyenne plus du tiers (37 %) de leurs revenus pour se loger**, alors que les propriétaires y consacrent en moyenne 15 % (31 % pour les accédants à la propriété).

Comme l'année dernière, si 29 % des Français déclarent avoir des difficultés à faire face à leur loyer ou à leur remboursement d'emprunt, ce sont les locataires qui sont le plus touchés par cette situation (46 %).

Seuls 18 % des propriétaires disent rencontrer des difficultés, ceux qui sont en cours d'acquisition étant les plus sensibles (31 %).

Les foyers qui déclarent **consacrer plus d'un tiers de leurs revenus à leur loyer ou remboursement sont 55 % à éprouver des difficultés** pour payer leur loyer ou remboursement d'emprunt.

Au final, le logement représente une dépense trop élevée pour 60 % des locataires, et pour 25 % des propriétaires (38 % pour ceux en cours d'acquisition). ●

Source : Le Sofinscope - Baromètre OpinionWay pour SOFINCO.

L'acheteur peut supporter le coût du dossier de diagnostic technique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, **fourni par le vendeur**, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente (art. L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation).

Dans une affaire soumise à la Cour de cassation, un notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente d'un immeuble d'habitation avait recommandé la réalisation de nouveaux diagnostics.

Alors qu'il avait signé un "bon à payer" sur la facture du diagnostiqueur, **l'acheteur** avait demandé au notaire, après la conclusion de la vente, **le remboursement des frais de diagnostics** et des dommages-intérêts.

Une juridiction de proximité avait fait droit à cette demande considérant que mettre à la charge des acheteurs le coût d'établissement du dossier de diagnostic technique aboutissait "**à trahir l'esprit de la loi qui exige que ce dossier soit fourni par le vendeur**".

Cette décision est **censurée** par la Cour de cassation. Selon la Cour, **les parties peuvent convenir de mettre à la charge de l'acheteur le coût du dossier de diagnostic technique.** ●

Source : Cass. 3^e civ. 16 janvier 2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.03.

DEONTOLOGIE

L'ORIAS obtient un délai supplémentaire pour instruire les demandes d'inscriptions des IOBSP

Au 15.04.2013, l'ORIAS (Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance) recensait encore près de 11 000 demandes d'inscriptions d'IOBSP (intermédiaires en opérations de banque et services de paiement), dont :

- 4 800 conformes en attente d'une validation de la commission d'immatriculation,
- et 6 200 en cours de traitement.

Compte tenu du nombre de dossiers en cours de traitement (près de 4 000 reçus dans la semaine précédant le 15 avril) et du nombre de dossiers incomplets (**plus de 50 % des dossiers déposés non conformes**), l'ORIAS avait donc saisi la Direction générale du Trésor et l'ACP (Autorité de contrôle prudentiel) afin d'obtenir un délai de traitement supplémentaire de 2 mois, courant jusqu'au 15.06.2013.

REMARQUE

L'article R. 546-3 du Code monétaire et financier prévoit que l'ORIAS dispose d'un délai maximal de 2 mois à compter de la date de réception d'un dossier complet pour procéder à l'immatriculation et à l'inscription de l'intermédiaire demandeur.

Du 15 janvier au 15 avril, l'ORIAS avait déjà mené à bien l'inscription de 10 101 IOBSP, mais également le renouvellement de 48 705 IAS (intermédiaires en assurance), l'intégration de 4 812 CIF et l'inscription de 2 707 ALPSI (agents liés de prestataires de services d'investissement).

Une lettre de la Direction générale du Trésor confirme l'**octroi de ce délai supplémentaire pour instruire les dossiers déposés le 15.04.2013 au plus tard**, comme le prévoit la réglementation. Afin de ne pas pénaliser les intermédiaires ayant déposé un dossier à la date du 15 avril et d'assurer la continuité des relations entre ces intermédiaires et les établissements de crédit ou de paiement, la Direction générale du Trésor considère par conséquent que ces personnes auront satisfait à leur obligation en matière d'immatriculation et ce, jusqu'à ce que la commission d'immatriculation se prononce définitivement et au plus tard le 15 juin. ●

Source : communiqué de presse de l'ORIAS du 17.04.2013 et lettre de la Direction générale du Trésor du 15.04.2013.