

Patrimoine

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



Sommaire

Banque & crédit

Bruxelles souhaite renforcer la lutte contre le blanchiment des capitaux ➔ p. 2
Registre national des crédits aux particuliers : le débat est ouvert ➔ p. 2
En projet : 1 000 € maximum pour un achat en espèces ➔ p. 3
Les députés limitent les frais bancaires et renforcent la lutte contre le surendettement ➔ p. 3
Les Français bientôt prêts pour une gestion 100 % en ligne de leur compte ➔ p. 3
Les procédures de médiation bancaire sont toujours en progression ➔ p. 4
Surendettement : de moins en moins d'accords amiables ➔ p. 4

Immobilier

Investissements locatifs outre-mer : nouveau plafond pour 2013 ➔ p. 4
La taxe sur le plus-values immobilières excédant 50 000 € ne s'applique pas aux terrains à bâtir ➔ p. 4
Dispositif Duflot : nouveau zonage en perspective ➔ p. 5
La DGCCRF va mener une enquête sur les investissements en résidences de tourisme ➔ p. 5
Baisse sensible des loyers début 2013 selon l'observatoire CLAMEUR ➔ p. 5
Bilan des SCPI en 2012 : tassement de la collecte, mais maintien du niveau de distribution ➔ p. 6
Immobilier francilien : premiers ajustements sur les prix ➔ p. 6
Un rapport propose des pistes pour apaiser les rapports entre bailleurs et locataires ➔ p. 6
L'immobilier neuf en net recul ➔ p. 6

ZOOM

MISE EN GARDE DE L'AMF ET DE L'ACP

Alerte sur les offres d'aide à la décision d'investissement sur Internet

Dans un communiqué conjoint, l'Autorité de contrôle prudentiel (ACP) et l'Autorité des marchés financiers (AMF) alertent le public sur les offres de sites Internet d'aide à la décision d'investissement.

En effet, les deux autorités ont constaté **une augmentation du nombre de sites Internet** offrant aux investisseurs de les assister dans leurs décisions d'investissement, voire de prendre ces décisions en leur nom, fréquemment sous la promesse de bénéfices importants.

Des campagnes publicitaires et de nombreuses opérations d'e-mailings proposent aux utilisateurs de leur envoyer des informations régulières sur l'évolution de certaines valeurs, de leur fournir des recommandations personnalisées, ou de transmettre, voire d'émettre, des ordres en leur nom.

L'ACP et l'AMF rappellent que certaines de ces prestations offertes sur Internet sont susceptibles de **constituer un service d'investissement**.

EXEMPLE

Est ainsi susceptible de constituer un "conseil en investissement", le fait pour la plate-forme Internet "de fournir des recommandations portant sur des instruments financiers, allant au-delà d'une présentation de faits ou de chiffres, ces recommandations étant présentées comme adaptées ou fondées sur un examen de la situation propre de son utilisateur".

De même, l'ACP et l'AMF considèrent que la transmission par la plate-forme Internet d'ordres portant sur des instruments financiers doit être assimilée à la réception et transmission d'ordres pour compte de tiers (RTO).

La RTO est en effet définie comme le fait de recevoir et de transmettre à un prestataire de services d'investissement, pour le compte d'un tiers, des ordres portant sur des instruments financiers.

Pour fournir ces services, les prestataires doivent être agréés en tant que prestataires de services d'investissement (PSI).

Les services de conseil en investissement et de RTO peuvent également être fournis par les personnes bénéficiant du statut de conseiller en investissements financiers (CIF) ou d'agent lié.

Avant de recourir à ces prestataires, les clients potentiels doivent s'assurer qu'ils disposent du statut requis à cet effet en France.

Si ce n'est pas le cas, l'AMF et l'ACP les **invitent fortement à ne pas recourir à leurs services car ceux-ci sont en infraction avec la législation applicable**.

Les deux autorités rappellent également que ces prestataires ne sont pas tenus de respecter les règles élémentaires de protection des investisseurs, de bonne information ou de traitement des réclamations. ●

Source : communiqué commun ACP et AMF du 21.02.2013. Réf. tome 1 - C. 01.



BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 01.03.2013	au 31.12.2012	
Taux de l'intérêt légal	0,04 %	0,71 %	- 94,37
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 %	-

Bruxelles souhaite renforcer la lutte contre le blanchiment de capitaux

Afin de renforcer sa lutte contre "la criminalité, la corruption et la fraude fiscale", la Commission européenne vient d'adopter :

- une proposition de nouvelle "directive relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme",
- une proposition de "règlement sur les informations accompagnant les virements de fonds visant à garantir la traçabilité en bonne et due forme de ces virements".

En particulier, la proposition de directive :

- prévoit un "dispositif clair d'identification des bénéficiaires effectifs des capitaux",
- rend les obligations de vigilance à l'égard de la clientèle plus claires et plus transparentes ("il convient notamment de veiller à ce que les procédures simplifiées ne soient pas perçues comme une exemption totale de vigilance").

La proposition de directive devrait **étendre son champ d'application aux "nouvelles menaces et sources de vulnérabilité"** :

- par une couverture du secteur des jeux d'argent et des jeux de hasard et une référence explicite aux infractions fiscales pénales,
- par une meilleure coopération entre les cellules nationales de renseignement financier,
- par un renforcement des normes en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux : toutes les personnes négociant des biens ou fournissant des services faisant l'objet d'un paiement en espèces d'un montant égal ou supérieur à 7 500 € entreraient désormais dans le champ d'application de la directive.

REMARQUE

Le projet de directive prévoit une harmonisation minimale. Les États membres pourraient donc décider d'abaisser ce seuil de 7 500 €.

Les 2 propositions prévoient enfin d'accroître les pouvoirs de sanction des autorités compétentes, en instaurant notamment un ensemble minimum de règles fondées sur des principes pour renforcer les sanctions administra-

tives possibles et l'obligation, pour les autorités compétentes, de coordonner leur action dans les affaires transfrontalières.

Ces propositions devront être adoptées par le Parlement européen et le Conseil de l'Union. ●

Source : communiqué de la Commission de Bruxelles du 05.02.2013.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.02 et Conformité.

Registre national des crédits aux particuliers : le débat est ouvert

Benoît Hamon, ministre délégué à la Consommation, envisage la création d'un registre national des crédits aux particuliers (appelé également "fichier positif") dans le cadre du projet de loi sur la consommation, qui devrait être présenté en Conseil des ministres au printemps prochain.

Ce registre viserait :

- d'une part à lutter contre le surendettement en responsabilisant les prêteurs et les emprunteurs,
- et d'autre part à améliorer l'accès au crédit et à favoriser la saine concurrence entre les établissements de crédit.

Un rapport d'information sénatorial négatif

Un récent rapport d'information du Sénat souligne l'absence de consensus au sujet de la création d'un tel registre. Ce rapport est le fruit de nombreuses auditions et d'analyses d'expériences similaires réalisées à l'étranger.

La création d'un tel fichier "n'aurait pas d'impact substantiel sur le surendettement, compte tenu du rôle prépondérant des accidents de la vie dans le basculement dans le surendettement". C'est l'un des arguments avancés par les associations de consommateurs qui sont majoritairement hostiles à ce projet.

De plus, le fichier positif ne donnerait qu'une information partielle sur la solvabilité de l'emprunteur, alors même qu'il conduirait au "fichage" de 25 millions de personnes, dont la plupart n'auront aucune difficulté financière. Il serait également impossible techniquement de supprimer les risques d'utilisation détournée du fichier à des fins de prospection commerciale ou d'autres fins illicites.

Au-delà de ce projet de fichier, il apparaît, selon les auteurs du rapport, qu'un "nécessaire approfondissement de l'application de la loi Lagarde" devrait être opéré, par "de nouvelles mesures allant dans le sens d'une plus grande responsabilisation des organismes prêteurs et de l'accompagnement des personnes en situation de surendettement".

Consultation publique sur les caractéristiques du fichier

En dépit du rapport sénatorial, Pierre Moscovici, ministre de l'Économie, et Benoît Hamon ont lancé le 19 février dernier une consultation publique sur les caractéristiques d'un registre national des crédits aux particuliers. Le gouvernement souhaite en effet solliciter l'avis des différentes parties prenantes sur un certain nombre d'orientations sous la forme d'un questionnaire consultable sur le site du ministère de l'Économie. ●

Source : rapport d'information du Sénat du 22.01.2013 et communiqué du ministère de l'Économie du 19.02.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.18.

En projet : 1 000 € maximum pour un achat en espèces

Le Premier ministre a annoncé qu'il souhaitait voir abaisser à **1 000 €** par achat le plafond pour lequel un paiement en espèces est autorisé **pour les résidents**. Ce seuil serait abaissé à **10 000 €** par achat pour les **non-résidents**.

REMARQUE

Le paiement d'une dette supérieure à un certain montant ne peut être effectué en espèces et doit être réglé par chèque ou tout autre moyen de paiement scriptural (virement, carte bancaire, etc.).

Ce montant est actuellement fixé à :

- 3 000 € lorsque le débiteur a son domicile fiscal en France ou agit pour les besoins de son activité professionnelle,
- 15 000 € dans tous les autres cas.

Une consultation notamment sur l'abaissement du seuil de paiement en espèces va être engagée très rapidement, a annoncé le Premier ministre.

Un décret et des mesures législatives devraient être pris d'ici fin 2013. ●

REMARQUE

Cette mesure a été prise dans le cadre du Conseil national de lutte contre la fraude (CNLF). Plusieurs autres mesures ont également été annoncées, notamment le lancement d'une consultation sur la création d'un fichier centralisé des contrats d'assurance-vie.

Source : Conseil national de lutte contre la fraude du 11.02.2013.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.06 et Aide-mémoire du patrimoine p. 6.

Les députés limitent les frais bancaires et renforcent la lutte contre le surendettement

Le projet de loi de séparation et de régulation des activités bancaires a été adopté en 1^{re} lecture le 19 février dernier par l'Assemblée nationale et sera examiné par le Sénat fin mars.

Les députés ont adopté un article prévoyant de plafonner certains frais bancaires liés aux découverts à tous les clients des banques. Initialement, le projet de loi réservait cette disposition aux seuls ménages les plus fragiles et les plus endettés.

REMARQUE

La FBF (Fédération bancaire française) estime qu'en plafonnant pour tous les clients particuliers les commissions d'intervention pour les découverts, "le texte adopté remet en cause l'équilibre de la banque de détail".

Selon la FBF, il s'agit d'une "mauvaise mesure pour les clients des banques" car l'encadrement des commissions d'intervention se traduira "par une automatisation des traitements et une augmentation des rejets de paiement".

La FBF explique en effet que chaque agence des grands réseaux examine "en moyenne, chaque jour, plusieurs dizaines, voire une centaine de situations particulières pour déterminer s'il est possible de trouver une solution individuelle, évitant ainsi un rejet pur et simple principalement d'un chèque ou d'un prélèvement".

Elle ajoute que "ceci ne peut être fait que par l'intervention des conseillers clientèle et réclame du temps et du savoir-faire".

Les populations les plus fragiles devraient se voir proposer "une offre spécifique qui comprend des moyens de paiement et des services appropriés à leur situation et de nature à limiter les frais supportés en cas d'incidents".

Par ailleurs, de nouvelles dispositions ont été introduites afin de prévenir le surendettement, notamment la mise en place d'une charte qui définirait "les conditions dans lesquelles chaque établissement de crédit se dote d'un dispositif de détection précoce des situations de fragilité financière de ses clients et apporte à ces situations des réponses adaptées".

Enfin, diverses autres mesures ont été ajoutées au texte initial, notamment la mise en place d'une fiche standardisée d'information en matière d'assurance emprunteur, un renforcement de l'information sur les frais bancaires avant tout prélèvement de ceux-ci et la mise en place d'une dénomination commune des principaux frais et services bancaires. ●

Source : communiqué du ministère de l'Économie du 12.02.2013.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.06.

Les Français bientôt prêts pour une gestion 100 % en ligne de leur compte

44 % des clients des banques traditionnelles se disent intéressés par une gestion 100 % en ligne de leur compte si leurs frais bancaires étaient réduits, selon une enquête de l'institut CSA.

Les jeunes, les cadres et les possesseurs de smartphone sont les plus réceptifs. 4

8 % ne sont pas, en revanche, intéressés par cette solution.

L'étude souligne, d'une part, que le prix des services est effectivement de loin le premier critère de choix d'une banque, avec 44 % des réponses, et, d'autre part, que la moitié des 10 activités bancaires identifiées sont aujourd'hui effectuées en ligne au moins de temps en temps par la majorité des internautes français.

Les autres aspects du service bancaire arrivent assez loin derrière, notamment les taux proposés pour les livrets et les crédits (17 %) et le suivi personnalisé par un conseiller attitré (10 %).

Sur ce dernier point, 53 % des sondés trouvent plutôt bonne l'idée proposée par certaines banques en ligne "d'avoir un conseiller joignable par e-mail, vidéo ou webcam, même en dehors des horaires d'ouverture des agences", alors que 30 % rejettent l'idée "car rien ne remplace le contact humain direct avec son conseiller". ●

Source : Observatoire CSA - Orange - Terrafemina - vague 15, février 2013. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

Les procédures de médiation bancaire sont toujours en progression

Avec un total de 34 739 courriers reçus en 2011, contre 33 703 en 2010, tous établissements confondus, le volume global des réclamations adressées aux établissements bancaires a enregistré une nouvelle progression après la pause observée au cours de l'exercice précédent (-0,3 %).

Dans son rapport annuel, le Comité de la médiation bancaire, qui analyse les demandes effectuées auprès des services de médiation propres aux établissements et ceux mis en commun, estime que le bilan 2011 "traduit un déplacement des difficultés rencontrées par les particuliers, désormais davantage liées à la situation économique générale qu'au comportement des marchés".

Le fonctionnement du compte constitue toujours le premier motif de recours au médiateur, avec 22,5 % des saisines (-2,5 points par rapport à 2010). Les opérations de crédit, tout en conservant le 2^e rang, progressent sensiblement de 1,3 point (21,1 % des saisines). La tarification arrive en 3^e position (13,5 % des saisines).

Enfin, pour la première fois depuis la mise en place du dispositif, une majorité d'avis s'avèrent favorable (33 %) ou partiellement favorable (19 %) aux demandes de la clientèle. La proportion des avis défavorables aux requérants perd 4 points : 48 % du total des recommandations émises, contre 52 % en 2010 et 53 % en 2008. ●

Source : Comité de la médiation bancaire, "Bilan de la médiation bancaire pour l'exercice 2011", janvier 2013. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

Surendettement : de moins en moins d'accords amiables

Les commissions de surendettement, qui instruisent environ 200 000 dossiers chaque année, trouvent de moins en moins de solutions à l'amiable.

Seuls 70 531 plans conventionnels (prévoyant de rééchelonner les dettes ou de les suspendre provisoirement, sans recours à la justice) ont été conclus en 2012 contre plus de 86 000 deux ans plus tôt (-18 %).

Dans 64 434 cas en 2012 (+4,8 % sur un an), lorsque le prêteur et l'emprunteur ne sont pas parvenus à un accord, les commissions ont imposé ou recommandé leurs propres solutions.

Les solutions d'effacement de la dette ont progressé de 15 % pour les emprunteurs dont la situation financière est jugée "irréremédiablement compromise" : la commission a proposé cette solution pour 66 059 dossiers en 2012.

Cette évolution est d'abord liée à l'arrivée de dossiers plus fragiles en commission : "la recherche d'un accord amiable est de moins en moins adaptée aux caractéristiques récentes du surendettement, notamment la baisse des capacités de remboursement des ménages". L'autre explication est que 40 % des dossiers examinés le sont pour une seconde fois et que l'emprunteur ne parvient toujours pas à respecter ses engagements. ●

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 28.02.2013		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)	874,40 (nov. 12)	867,60 (oct. 12)	+ 1,36 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	903,10 (4 ^e trim. 12)	901,50 (3 ^e trim. 12)	+ 2,65 %

Investissements locatifs outre-mer : nouveau plafond pour 2013

L'administration fiscale **vient de modifier** la valeur du plafond par m² applicable aux investissements immobiliers locatifs réalisés dans les départements et territoires d'outre-mer et ouvrant droit à une réduction d'impôt sur le revenu.

Au lieu de 2 373 € indiqués début février lors de l'actualisation des plafonds pour 2013 (voir Patrimoine actualités n° 245 - février 2013), le montant est finalement fixé à **2 438 €**. ●

Source : BOFIP, 18.02.2012. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.33 et Aide-mémoire du patrimoine p. 52.

La taxe sur les plus-values immobilières excédant 50 000 € ne s'applique pas aux terrains à bâtir

La 3^e loi de finances rectificative pour 2012 instaure une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières imposables :

- d'un montant supérieur à 50 000 €,
- pour les cessions intervenant à compter du 01.01.2013 (sauf en cas de promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 07.12.2012).

Compte tenu de la censure par le Conseil constitutionnel de l'article 15 de la loi de finances pour 2013 qui prévoyait notamment de réformer le régime des plus-values immobilières sur les terrains à bâtir, **une interrogation était née** sur l'application de la nouvelle taxe aux terrains à bâtir.

Jérôme Cahuzac, ministre du Budget, vient de confirmer dans une lettre du 23.01.2013 que "conformément à la volonté du législateur, les plus-values de cession de terrains à bâtir ou de droits se rapportant à de tels terrains **ne sont pas soumises à la nouvelle taxe sur les plus-values immobilières**". ●

Source : lettre du ministre du Budget du 23.01.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.20 et Aide-mémoire du patrimoine p. 68.

Dispositif Duflot : nouveau zonage en perspective

Interrogée par un député, la ministre du Logement a tenu à apporter quelques précisions concernant le zonage du nouveau dispositif Duflot.

Le zonage du dispositif Duflot est actuellement identique au zonage Scellier. La ministre précise qu'une révision "du zonage A/B/C, créé en 2003 et modifié pour la dernière fois en 2009, a été engagée". Ce nouveau zonage fera "l'objet d'une large concertation avec l'ensemble des acteurs au niveau national et local avant d'être arrêté à la fin du premier semestre 2013". ●

Source : réponse n° 7232, JOAN du 05.02.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.24 et Aide-mémoire du patrimoine p. 43.

La DGCCRF va mener une enquête sur les investissements en résidences de tourisme

Plusieurs députés ont attiré l'attention du gouvernement sur la situation des **investisseurs en résidence de tourisme** confrontés à des gestionnaires "qui ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis des bailleurs".

REMARQUE

Un député soulignait notamment que "depuis quelques années, on observe une dégradation du système avec des défaillances des sociétés gestionnaires liées notamment au nombre trop important de lits autorisés à la construction ou à une implantation de ces résidences dans des zones touristiquement peu attractives.

Les logements n'étant peu ou plus loués, non seulement les propriétaires ne perçoivent plus les loyers prévus mais ils ne peuvent plus bénéficier de la défiscalisation ou du remboursement de TVA. De plus, de nombreuses sociétés gestionnaires profitent de la situation de crise pour imposer aux propriétaires une révision à la baisse des baux de location".

Dans ses réponses, le gouvernement a indiqué que la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) allait mener en 2013 une enquête sur l'investissement immobilier défiscalisé destinée à analyser les difficultés que certains propriétaires peuvent rencontrer dans ce secteur.

Dans ce cadre, un "focus" pourrait être réalisé sur l'investissement locatif dans les résidences de tourisme, opération complexe qui recouvre plusieurs contrats. "En fonction des conclusions qui seront tirées de cette enquête, **des pistes d'amélioration de la réglementation en vigueur pourront être étudiées**". ●

Source : réponses n° 8801, 8235, 8800, 16286, 1551, 14718, 14095, 12851, JOAN du 19.02.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.32 et Aide-mémoire du patrimoine p. 55.

Baisse sensible des loyers début 2013 selon l'observatoire CLAMEUR

L'observatoire des loyers CLAMEUR (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux) vient de dresser son traditionnel bilan de l'activité du marché locatif privé en 2012 et de dévoiler les premières tendances des loyers pour 2013.

Progression de 2,2 % des loyers en 2012

Les montants des loyers ont progressé de 2,2 % en 2012, après avoir augmenté de 1,6 % en 2011.

Le rebond du rythme de progression des loyers constaté en 2012 peut s'expliquer par une insuffisance de l'offre, surtout à Paris et dans sa proche banlieue.

Recul des loyers début 2013

Depuis le début de l'année 2013, on observe en revanche une baisse générale des loyers de 0,8 % dans un contexte de dépression sévère de la demande, contrecoup de la montée du chômage et de la baisse du pouvoir d'achat.

Le loyer moyen s'établit désormais à **12,60 € le m²**.

Les loyers des petits logements sont ceux qui baissent le plus (- 2 % pour les studios, - 0,9 % pour les 2 pièces et - 0,1 % pour les 3 pièces) tandis que **les loyers des logements de plus grande surface augmentent légèrement** en raison de leur rareté (+ 0,5 % pour les 4 pièces et + 1,4 % pour les 5 pièces).

REMARQUE

Début 2013, le loyer moyen mensuel d'un logement privé s'établit en France à :

- 448 € pour un studio,
- 570 € pour un 2 pièces,
- 697 € pour un 3 pièces,
- 808 € pour un 4 pièces,
- 1 096 € pour un 5 pièces ou plus.

La "hiérarchie des régions" demeure identique à celle observée les années précédentes :

- **l'Île-de-France demeure la région la plus chère de France avec un prix au m² de 18,5 €** tandis que le Limousin et la Franche-Comté enregistrent les loyers les moins chers (respectivement 8,4 et 8,7 €/m²),
- puis viennent la Lorraine, l'Auvergne et la Champagne-Ardenne avec une moyenne de loyers comprise entre **8,9 et 9,2 €/m²**,
- la Bretagne, la Bourgogne, les Pays-de-la-Loire, le Midi-Pyrénées et le Centre entre **9,5 et 10,2 €/m²**,
- l'Aquitaine, le Poitou-Charentes, la Haute et la Basse-Normandie entre **10,3 et 10,7 €/m²**,
- la Picardie et l'Alsace, le Languedoc-Roussillon et la région Rhône-Alpes entre **10,9 et 11,3 €/m²**,
- et enfin le Nord-Pas-de-Calais et la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (+ 2,8 %) avec une moyenne comprise entre **12,2 et 12,7 €/m²**. ●

Source : observatoire CLAMEUR, 26.02.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

Bilan des SCPI en 2012 : tassement de la collecte mais maintien du niveau de distribution

Selon le bilan annuel de l'ASPIM, la collecte nette des SCPI en 2012 affiche un recul de 9,9 %, à 2,5 milliards d'€, en raison du net recul enregistré par les **SCPI "immobilier résidentiel"** touchées par l'extinction du dispositif Scellier.

La capitalisation des SCPI est en revanche toujours en progression et atteignait 27,23 milliards d'€ à la fin de l'année 2012, soit + 9,6 % par rapport à 2011.

L'ASPIM souligne que les SCPI ont maintenu leur **niveau de distribution**, critère mesuré d'après le taux de distribution sur la valeur moyenne du marché des parts.

Pour les **SCPI "immobilier d'entreprise"**, ce taux de distribution est de 5,27 % en 2012 (5,23 % en 2011). Il est de 5,86 % pour les **SCPI régionales** (5,55 % en 2011), 5,24 % pour les **SCPI classiques diversifiés** (5,21 % en 2011), en léger recul, à 5,23 % pour les **SCPI "murs de magasins"** (5,24 % en 2011), et en recul plus significatif, à 4,76 %, pour les **SCPI internationalement diversifiés**. ●

Source : communiqué ASPIM du 27.02.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.36 et Aide-mémoire du patrimoine p. 57.

Immobilier francilien : premiers ajustements sur les prix

"Au 4^e trimestre 2012, le coup de frein sur les ventes a fini par faire baisser les prix", affirme la Chambre des notaires Paris-Ile-de-France en présentant ce matin les derniers chiffres du marché immobilier francilien.

Le recul des prix, qui est général, demeure néanmoins modeste : - 1,3 % en Ile-de-France entre le 3^e et le 4^e trimestres 2012 (- 0,7 % en variation annuelle). Le prix au m² s'établit à 4 420 € en petite couronne et 3 130 € en grande couronne.

Le recul des prix a été un peu plus fort dans la capitale que dans les autres départements. Le prix à Paris s'établit ainsi à 8 270 € le m², soit une baisse de 2 % sur un trimestre et de 1 % sur 1 an. La Chambre relativise en rappelant les 37 % de hausse depuis 3 ans dans la capitale.

"L'attentisme domine", confirment les notaires. "Les acquéreurs restent motivés et des facteurs structurels susceptibles de dynamiser la demande se maintiennent". L'environnement actuel décourage toutefois cette demande potentielle "à de nombreux titres".

Dans ce contexte, les notaires estiment que les ajustements, qui se sont mis en place sur les ventes et désormais sur les prix, "semblent appelés à se poursuivre", mais ils ne font pas de pronostic sur l'ampleur et la durée de ce mouvement. ●

Source : conférence de presse du 28.02.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.

Un rapport propose des pistes pour apaiser les rapports entre bailleurs et locataires

Cécile Duflot, ministre du Logement, s'est vu remettre le 28 février dernier un rapport portant sur la modernisation des relations entre les bailleurs et les locataires.

Réalisé à partir d'une large concertation des acteurs du secteur locatif (organisations de locataires et d'usagers, bailleurs, professionnels de l'immobilier, structures d'insertion par le logement), ce rapport offre un éclairage pour l'élaboration du projet de loi urbanisme et logement, qui devrait notamment réformer les règles fixées par la loi de 1989 encadrant les rapports locatifs.

Les auteurs du rapport, Isabelle Massin et Patrick Laporte, ont porté une attention particulière à ce que ces mesures "ne conduisent pas à restreindre l'offre locative privée".

Parmi celles-ci, on peut souligner en particulier :

- une "facilitation" de l'information et de l'accès au droit de chacune des parties, notamment via une amélioration et un renforcement des procédures de conciliation amiable,
- une clarification de la réglementation : définition des différents types de location, meublée ou nue, amélioration du régime de la colocation,
- une attention particulière portée aux jeunes qui, malgré de bas revenus, accèdent plus difficilement au parc social que le reste de la population. Est ainsi proposée la mise en place d'un pacte avec les bailleurs sociaux pour leur permettre de bénéficier de logements à loyer abordable.

Concernant l'encadrement des loyers, le rapport Massin/Laporte réaffirme le besoin de disposer de données fiables et comparables sur l'ensemble du territoire français. Cette mesure conforte, selon le ministère du Logement, "le déploiement du réseau d'observatoires locaux des loyers, lancé pour expérimentation en décembre 2012". ●

Source : communiqué du ministère du Logement du 28.02.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

L'immobilier neuf en net recul

Le marché de l'immobilier neuf résidentiel est touché par la crise : sur 1 an le nombre cumulé des mises en chantier et des ventes annuelles de logements neufs affiche une baisse de près de 20 %, selon les dernières données du ministère du Logement.

Les prix des logements neufs ont en revanche continué de progresser en 2012 (+ 1,2 %). ●

Source : communiqué du ministère du Logement du 26.02.2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.