

# Patrimoine

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



## Sommaire

### Banque & crédit

Vers un encadrement des comptes bancaires inactifs ➡ p. 3

L'accès au crédit des anciens malades du cancer sera facilité ➡ p. 3

Le nombre de ménages détenant un un crédit a encore diminué en 2013 ➡ p. 3

### Immobilier

Investissements locatifs : plafonds de loyers et de ressources pour 2014 ➡ p. 4

Le projet de loi ALUR définitivement adopté ➡ p. 6

Taxe sur les loyers élevés des micro-logements : montants pour 2014 ➡ p. 6

### Déontologie

Présentation du cadre juridique, assoupli, du financement participatif ➡ p. 7

## ZOOM

### CREDIT (suite page 2)

## Les principales mesures du projet de loi relatif à la consommation

Le projet de loi relatif à la consommation a été adopté définitivement par l'Assemblée nationale le 13.02.2014. Le texte comporte plusieurs dispositions en matière de crédits. Panorama des principales mesures.

### Surendettement : la durée totale du plan conventionnel de redressement ramenée à 7 ans

En cas de surendettement, la **durée totale** du plan conventionnel de redressement, y compris en cas de révision ou de renouvellement, ne peut dépasser, sauf exception, 8 ans.

Cette durée serait ramenée à 7 ans (mesure applicable à une date fixée par décret et au plus tard 3 ans à compter de la promulgation de la loi).

### Obligation de proposer une réelle alternative au crédit renouvelable au-delà d'un certain montant

Lorsqu'un consommateur se verra proposer, sur le lieu de vente ou par un moyen de vente à distance, un crédit renouvelable pour un montant supérieur à un certain seuil (ce dernier devrait être fixé à 1 000 €), le prêteur ou l'intermédiaire de crédit devra obligatoirement **accompagner** l'offre de crédit renouvelable d'une proposition de **crédit amortissable**.

#### REMARQUE

La possibilité de souscrire un crédit amortissable à la place d'un crédit renouvelable pour les crédits d'un montant supérieur à 1 000 € existe depuis la loi "Lagarde" du 01.07.2010.

Toutefois, les auteurs du texte estiment que "cette mesure n'a eu qu'un impact limité car les vendeurs, qui continuent de privilégier le crédit renouvelable, ne mettent que rarement en avant cette alternative que beaucoup de consommateurs ignorent".

La proposition de **crédit amortissable** devra comporter des informations permettant au consommateur de comparer de façon claire le fonctionnement, le coût et les modalités d'amortissement des deux crédits proposés selon au moins deux hypothèses de délai de remboursement.

Cette mesure entrera en vigueur 9 mois après la publication d'un décret (non encore paru).

#### REMARQUE

Lorsque le crédit renouvelable est assorti d'une carte ouvrant droit à "des avantages de toute nature", le bénéfice de ces avantages ne pourra être subordonné au paiement à crédit.

Dans ce cas, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit aura l'obligation de proposer au consommateur la possibilité de payer au comptant avec cette carte.

L'utilisation du crédit devra résulter de l'accord exprès du consommateur exprimé lors du paiement ou dans un délai raisonnable.

### Suspension du crédit renouvelable en cas de non-utilisation pendant 1 an

Actuellement, le crédit renouvelable est **résilié** en cas de non-utilisation pendant **2 années consécutives**, à moins que le prêteur ne recueille l'accord de l'emprunteur pour reconduire le contrat.



## BANQUE & CREDIT

### Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 28.02.2014	au 31.01.2014	
<b>Taux de l'intérêt légal</b>	<b>0,04 %</b>	<b>0,04 %</b>	-
<b>Taux de base bancaire</b>	<b>6,60 %</b>	6,60 %	-
<b>Taux de la Banque centrale européenne</b>			
• taux plancher	<b>0,00 %</b>	0,00 %	-
• taux Refi	<b>0,25 %</b>	0,25 %	-
• taux plafond	<b>0,75 %</b>	0,75 %	-

## Suite de la page 1

Le projet de loi relatif à la consommation prévoit la **suspension** du contrat en cas de non-utilisation du crédit pendant **1 an**. Cette suspension ne pourrait être levée qu'à la demande de l'emprunteur et après vérification de sa solvabilité.

Dans l'hypothèse où l'emprunteur n'aurait pas demandé la **levée** de la suspension dans l'année suivant la date de la suspension du contrat, ce dernier serait définitivement **résilié**.

### Suppression des hypothèques rechargeables

Le projet de loi relatif à la consommation supprime les dispositions relatives aux hypothèques rechargeables **à compter du 01.07.2014**.

Les hypothèques **conclues avant cette date** ne seraient pas concernées.

### Assurance-emprunteur et prêt immobilier : mise en place d'un nouveau droit de résiliation

Le projet de loi relatif à la consommation prévoit que l'emprunteur pourra :

- résilier le contrat d'assurance de prêt conclu avec l'établissement prêteur dans un délai de **12 mois** à compter de la signature de l'offre de prêt,
- et lui substituer un autre contrat.

L'établissement prêteur ne pourra pas refuser le nouveau contrat d'assurance emprunteur dès lors qu'il présente un niveau de garantie équivalent au premier contrat.

Il devra notifier à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de l'autre contrat d'assurance.

En cas d'acceptation, le prêteur devra modifier par voie d'avenant le contrat de crédit, en y mentionnant notamment le nouveau TEG (taux effectif global).

Seules seront concernées par cette mesure les offres de prêts émises à compter du 26.07.2014.

Les mesures prévues en matière d'assurance emprunteur par la loi de séparation et de régulation des activités bancaires du 26.07.2013 devaient initialement s'appliquer à compter du 26.01.2014.

Le projet de loi relatif à la consommation reporte l'application de ces mesures au 26.07.2014.

## PRÉCISIONS

Actuellement, l'établissement prêteur ne peut pas modifier le taux (fixe ou variable) du crédit immobilier qu'il propose si l'emprunteur opte pour une assurance déléguée.

A compter du 26.07.2014 (au lieu du 26.01.2014 prévu initialement) le prêteur ne pourra plus, dans une telle hypothèse, ni modifier les conditions d'octroi du prêt figurant dans l'offre de crédit, ni exiger le paiement de frais supplémentaires.

A la même date, sera créé le TAEA (taux annuel effectif de l'assurance) qui permettra de simplifier la comparaison tarifaire entre contrats d'assurance de prêt concurrents.

### Création d'un registre national des crédits aux particuliers (RNCP)

Un registre national recensant les **crédits à la consommation** accordés aux personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels est créé.

Ce registre, dénommé "registre national des crédits aux particuliers" (RNCP), sera placé **sous la responsabilité de la Banque de France**. Sa mise en place effective nécessitera l'adoption de plusieurs décrets.

## REMARQUE

Le registre des crédits aux particuliers est visé par le recours devant le Conseil constitutionnel déposé le 17.02.2014.

Le RNCP recensera :

- l'**ensemble des crédits à la consommation** accordés aux particuliers pour le financement de leurs besoins non professionnels d'un montant supérieur à 200 € : prêts personnels, crédits renouvelables lorsqu'ils sont utilisés, crédits affectés, location-vente et locations avec option d'achat, découverts en compte autorisés,
- les **incidents de paiement** intervenus dans le remboursement des crédits aux particuliers (prêts à la consommation, prêts immobiliers, découverts de toute nature),
- les informations relatives aux **situations de surendettement**.

Les **modalités de consultation** du RNCP se rapprocheront de l'actuel FICP (Fichier national des incidents de paiement de remboursement des crédits aux particuliers) :

- les établissements prêteurs devront **obligatoirement** l'interroger avant d'octroyer un **crédit à la consommation** ou de proposer à l'emprunteur de reconduire un crédit renouvelable (ils auront également la **faculté** mais non l'obligation de le consulter avant de formuler une offre de **prêt immobilier**),
- les commissions de surendettement pourraient y avoir accès afin de dresser l'**état d'endettement** du débiteur.

### Crédit affecté : suppression du délai spécial de 7 jours pour annuler la vente

L'emprunteur souhaitant renoncer à un crédit affecté dispose d'un délai de rétractation de **14 jours**.

Il doit toutefois actuellement exercer sa faculté de résiliation dans un délai de **7 jours** à compter de l'acceptation du contrat pour que la vente liée au crédit soit également annulée.

Si l'emprunteur exerce son droit de rétractation entre le 8<sup>e</sup> jour et le 14<sup>e</sup> jour, seul le crédit affecté est annulé (l'emprunteur reste donc tenu par la vente qui n'est pas annulée).

Pour les offres de crédit affecté émises à compter du 26.07.2014, la vente sera annulée dès lors que l'emprunteur aura exercé son droit de rétracta-

tion dans les 14 jours suivant l'acceptation du contrat de crédit (autrement dit, le délai spécial de 7 jours sera supprimé). ●

**Source : projet de loi relatif à la consommation adopté par l'Assemblée nationale le 13.02.2014, TA n° 295. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.**

## Vers un encadrement des comptes bancaires inactifs

La proposition de loi relative aux comptes bancaires inactifs et les contrats d'assurance-vie non réclamés a été **adoptée en 1<sup>re</sup> lecture par l'Assemblée nationale** le 19.02.2014.

Le texte introduit dans le Code monétaire et financier une **définition du compte inactif**.

Serait considéré comme tel, tout compte, qui à l'issue d'une période de **1 an** :

- n'a fait l'objet d'**aucune opération** (hors inscription d'intérêts et débit de frais par l'établissement teneur du compte),
- et dont le titulaire (ou son représentant) ne s'est manifesté d'aucune sorte.

Cette période de 1 an serait portée à **5 ans** pour les comptes sur lesquels sont inscrits des **titres financiers**, les comptes sur **livrets**, les **comptes à terme**, les comptes sur lesquels sont inscrits des **produits d'épargne** (livret A, LEP, LDD etc.).

### REMARQUE

Serait également considéré comme inactif le compte d'une personne décédée dont les ayants droit ne se seraient pas manifestés à l'issue d'une période de 1 an à compter du décès.

Les **établissements** teneurs de compte seraient soumis à de nouvelles obligations annuelles :

- **consulter** les données figurant au **répertoire national d'identification des personnes physiques et relatives aux décès des personnes inscrites**,
- **publier** le **nombre** de comptes inactifs ouverts dans leur livre et le **montant** des dépôts et avoirs inscrits sur ces comptes.

### REMARQUE

Les ayants droit d'un défunt et les notaires, dans le cadre d'un règlement de succession, seraient autorisés à interroger le **Fichier national des comptes bancaires (FICOBA)**.

Les sommes figurant sur les comptes inactifs seraient déposées à la **Caisse des dépôts et consignations** à l'issue d'un délai de **10 ans** (2 ans suivant un décès et sans manifestation de la part des héritiers).

Les sommes déposées à la Caisse des dépôts et n'ayant pas été réclamées par leurs titulaires (ou leurs ayants droit) deviendraient **la propriété de l'État** à l'issue d'un **délai de 20 ans** (28 ans suivant un décès). ●

**Source : proposition de loi relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance-vie en déshérence adoptée par l'Assemblée nationale le 19.02.2014, TA n° 303. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03 et C. 10.**

## L'accès au crédit des anciens malades du cancer sera facilité

Le **3<sup>e</sup> plan cancer**, présenté le 5 février en Conseil des ministres, institue un **"droit à l'oubli"** dans l'accès à l'emprunt pour les malades guéris.

Selon le communiqué du Gouvernement, avant la fin de l'année **2015**, les personnes qui ont eu un cancer dans l'**enfance ou l'adolescence**, ainsi que les anciens malades dont les données scientifiques confirment la **guérison**, n'auront plus à **déclarer** qu'ils ont eu un cancer lorsqu'ils **souscriront une assurance emprunteur** pour un prêt. ●

**Source : communiqué du Gouvernement du 04.02.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.**

## Le nombre de ménages détenant un crédit a encore diminué en 2013

Le taux de détention des crédits a baissé en 2013 : il s'établit à 47,6 % en fin d'année, contre 48,6 % à fin 2012.

Ce mouvement de repli, amorcé depuis 2009, s'est poursuivi en 2013, sous l'effet "des incertitudes économiques qui touchent les Français". Il s'agit du **point le plus bas observé** depuis la création de l'Observatoire des crédits aux ménages (OCM) en 1989.

Toutefois, le **taux de détention** recule **moins fortement pour les crédits immobiliers que pour les crédits à la consommation**.

Le taux de détention des **crédits immobiliers** s'établit à 31 % (contre 31,4 % en 2012). La demande de crédit immobilier s'est ainsi légèrement redressée au printemps 2013, notamment sur le marché de l'ancien.

Le recours au **crédit à la consommation** baisse plus significativement : de 27,6 % en 2012 à 26,6 % en 2013, en raison du contexte économique mais également de l'entrée en vigueur de la loi Lagarde en 2010 qui a modifié fortement les règles du secteur.

Par ailleurs, les **charges de remboursement** restent supportables pour la grande majorité des emprunteurs (84,5 % des ménages, contre 84,9 % à fin 2012).

Alors que le taux de détention des crédits "connaît un niveau historiquement bas", les **intentions de recours au crédit** ont augmenté. Fin 2013, 4,5 % des ménages envisageaient de souscrire un crédit immobilier au cours des 6 mois suivants, contre 4,1 % à fin 2012.

**La même tendance s'observe pour le crédit à la consommation** avec des intentions de souscription de 3,9 % contre 3,5 % l'année précédente. ●

**BF, Observatoire des crédits aux ménages, 22<sup>e</sup> rapport annuel, 04.02.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.**

## IMMOBILIER

### Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 28.02.2014		Variation annuelle
<b>Indice IRL</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 98)	<b>124,83</b> (4 <sup>e</sup> trim. 13)	<b>124,66</b> (3 <sup>e</sup> trim. 13)	+ 0,69 %
<b>Indice ICC</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 53)	<b>1612</b> (3 <sup>e</sup> trim. 13)	<b>1637</b> (2 <sup>e</sup> trim. 13)	- 2,18 %
<b>Indice BT 01</b> (100 au 01.01.74)	<b>880,50</b> (nov. 13)	<b>881,50</b> (oct. 13)	+ 0,70 %
<b>Indice FFB</b> (1 au 01.01.41)	<b>920,80</b> (4 <sup>e</sup> trim. 13)	<b>914,40</b> (3 <sup>e</sup> trim. 13)	+ 1,96 %

## Investissements locatifs : plafonds de loyers et de ressources pour 2014

Les plafonds de loyers et/ou de ressources du locataire applicables dans le cadre des **dispositifs Duflot, Scellier, Robien, Borloo et Besson** ont été revalorisés pour 2014.

### Duflot

#### ➔ Duflot métropole

Les **plafonds mensuels de loyers** par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2014 à :

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,72 €	12,42 €	10,00 €	8,69 €

**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<sup>e</sup> décimale et ne peut excéder 1,2.

### EXEMPLE

Pour l'acquisition d'un logement de 80 m<sup>2</sup> situé à Toulouse en zone B1, le plafond mensuel de loyer est de 9,38 € par m<sup>2</sup>, soit 10,00 € x (0,7 + 19/80).

Pour les baux conclus en 2014, les **plafonds annuels de ressources** sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A	Zone A bis	Zone B1	Zone B2
PS	36 831 €	36 831 €	30 019 €	27 017 €
Couple	55 045 €	55 045 €	40 089 €	36 079 €
PS ou C + 1 P	72 159 €	66 169 €	48 210 €	43 389 €
PS ou C + 2 P	86 152 €	79 257 €	58 200 €	52 380 €
PS ou C + 3 P	102 503 €	93 826 €	68 465 €	61 619 €
PS ou C + 4 P	115 344 €	105 584 €	77 160 €	69 443 €
Majoration par P à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 12 851 €	+ 11 764 €	+ 8 608 €	+ 7 746 €

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

### ➔ Duflot outre-mer

Les **plafonds mensuels de loyers** par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2014 à :

<b>Départements d'outre-mer, Saint-Martin</b>	10,02 €
<b>Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Îles Wallis-et-Futuna</b>	12,45 €

Pour les baux conclus en 2014, les **plafonds annuels de ressources** sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Départements d'outre-mer, Saint-Martin	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Îles Wallis-et-Futuna
PS	27 160 €	30 169 €
Couple	36 270 €	40 288 €
PS ou C + 1 P	43 619 €	48 451 €
PS ou C + 2 P	52 658 €	58 491 €
PS ou C + 3 P	61 945 €	68 808 €
PS ou C + 4 P	69 811 €	77 546 €
Majoration par P à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 7 788 €	+ 8 650 €

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

### Scellier

#### ➔ Scellier libre et intermédiaire

Les **plafonds mensuels de loyers** par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2014 à :

Investissements réalisés jusqu'au 31.12.2010	Zone A	Zone B1	Zone B2
"Scellier libre"	22,98 €	15,98 €	13,06 €
"Scellier intermédiaire"	18,38 €	12,78 €	10,45 €

  

Investissements réalisés à compter du 01.01.2011	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"Scellier libre"	22,84 €	16,94 €	13,67 €	11,15 €	7,76 €
"Scellier intermédiaire"	18,27 €	13,55 €	10,94 €	8,92 €	6,21 €

**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 intermédiaire** sont identiques à ceux applicables dans le cadre du dispositif Borloo neuf.

### ➔ Scellier outre-mer

Les **plafonds mensuels de loyers** ci-après indiqués s'entendent par m<sup>2</sup>, charges non comprises.

Secteur	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte	Polynésie française, Wallis-et-Futuna, Saint-Pierre-et-Miquelon et Nouvelle-Calédonie
<b>Libre</b>	13,03 €	16,51 €
<b>Intermédiaire</b>	10,43 €	13,76 €

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2014, les **plafonds annuels de ressources** dans le secteur intermédiaire sont les suivants :

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	28 083 €	24 639 €
Couple	37 504 €	45 566 €
Personne seule ou couple + 1 PAC	45 100 €	48 201 €
Personne seule ou couple + 2 PAC	54 441 €	50 837 €
Personne seule ou couple + 3 PAC	64 047 €	54 358 €
Personne seule ou couple + 4 PAC	72 180 €	57 881 €
Majoration par PAC à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 8 054 €	+ 3 698 €

PAC : personne à charge.

## Robien

Les **plafonds mensuels de loyers** par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2014 à :

Dispositif Robien	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"classique"	22,98 €	15,98 €	15,98 €	11,50 €
"recentré"	22,98 €	15,98 €	13,06 €	9,57 €

**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.

## Borloo

### ➔ Borloo neuf

Les **plafonds mensuels de loyers** par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2014 à :

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>"Borloo neuf"</b>	18,38 €	12,78 €	10,45 €	7,66 €

**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 2014, les **plafonds annuels de ressources** applicables dans le cadre des dispositifs Borloo neuf et Scellier intermédiaire sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Dispositifs "Borloo neuf et Scellier intermédiaire"			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	46 630 €	34 637 €	31 750 €	31 536 €
Couple	69 688 €	50 864 €	46 626 €	42 386 €
Personne seule ou couple + 1 PAC	83 770 €	60 891 €	55 817 €	50 742 €
Personne seule ou couple + 2 PAC	100 343 €	73 692 €	67 552 €	61 411 €
Personne seule ou couple + 3 PAC	118 788 €	86 491 €	79 286 €	72 075 €
Personne seule ou couple + 4 PAC	133 666 €	97 562 €	89 434 €	81 303 €
Majoration par PAC à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 14 899 €	+ 11 082 €	+ 10 159 €	+ 9 235 €

PAC : personne à charge.

### ➔ Borloo ancien

## RAPPEL

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

Dans le secteur social et très social, les **plafonds mensuels de loyers** par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2014 à :

Conventions conclues avant le 01.01.2012				
Borloo ancien	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"Secteur social"	6,63 €	6,03 €	6,03 €	5,42 €
"Secteur très social"	6,26 €	5,86 €	5,86 €	5,22 €
Conventions conclues à compter du 01.01.2012				
Borloo ancien	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"secteur social"	6,58 €	5,99 €	5,99 €	5,37 €
"secteur très social"	6,22 €	5,82 €	5,82 €	5,18 €

**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 loyers 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 loyers dans le **Besson neuf** ci-après indiqués s'entendent par m<sup>2</sup>, charges non comprises.

Régime	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
<b>"Besson neuf"</b>	16,47 €	14,58 €	11,26 €	10,63 €

**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 loyers dans le **Besson ancien** ci-après indiqués s'entendent par m<sup>2</sup>, charges non comprises.

Régime	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
"Besson ancien"	18,38 €	12,01 €	12,01 €	8,70 €

**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.

Pour les baux reconduits ou renouvelés en **2014** dans le **Besson neuf** ou le **Besson ancien**, les plafonds annuels de ressources sont fixés de la façon suivante. ●

"Besson neuf" et "Besson ancien"			
Composition du foyer locataire	Zone A	Zones B1 et B2	Zone C
Personne seule	46 630 €	36 039 €	31 536 €
Couple	69 688 €	48 124 €	42 386 €
Personne seule ou couple + 1 PAC	83 770 €	57 872 €	50 742 €
Personne seule ou couple + 2 PAC	100 343 €	69 862 €	61 411 €
Personne seule ou couple + 3 PAC	118 788 €	82 182 €	72 075 €
Personne seule ou couple + 4 PAC	133 666 €	92 616 €	81 303 €
Majoration par PAC à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 14 899 €	+ 10 330 €	+ 9 235 €

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 51.**

## Adoption définitive du projet de loi ALUR

Le Sénat a définitivement adopté le 20.02.2014 le projet de loi "pour l'accès au logement et un urbanisme rénové" (ALUR), soutenu par Cécile Duflot, ministre du Logement. A la date d'impression de Patrimoine actualités, il faisait l'objet d'un recours devant le Conseil constitutionnel et n'avait donc pas encore été publié au Journal officiel.

Le texte comprend de très nombreuses mesures. Panorama des principales dispositions concernant les professionnels de l'immobilier.

### Création d'une garantie universelle des loyers (GUL) en 2016

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dit "ALUR", prévoit d'instituer, à compter du **01.01.2016**, une garantie universelle des loyers (GUL), destinée à protéger les bailleurs contre les risques d'impayés.

**Tous les logements** du parc privé, loués en location nue ou meublée, à titre de résidence principale, y seront éligibles.

Contrairement à ce qui était prévu dans le texte initial, la GUL ne sera **pas obligatoire**. Les propriétaires auront donc le choix entre le cautionnement et la nouvelle garantie.

Les loyers impayés seront couverts par la GUL dans la limite d'un **plafond** modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface.

Le bailleur pourra contracter une assurance complémentaire facultative pour la fraction du loyer non indemnisée par la garantie universelle.

### Mécanisme d'encadrement des loyers

Le texte introduit un nouveau mécanisme d'encadrement des loyers qui devrait être effectif d'ici à l'**automne 2014**.

Il repose sur les données des **observatoires des loyers** mis progressivement en place depuis le mois de décembre 2012 dans 28 agglomérations dites "**tendues**" sur le plan du marché locatif.

Ces observatoires détermineront un **loyer au m<sup>2</sup> de référence**. Au-delà de ce loyer de référence, majoré de 20%, les loyers seront considérés comme anormalement élevés. Une action en diminution pourra être engagée par un locataire lors de l'entrée dans les lieux ou lors du renouvellement du bail.

### REMARQUE

Le dispositif d'encadrement des loyers est visé par le recours devant le Conseil constitutionnel déposé le 24.02.2014.

### Autres dispositions régissant les rapports locatifs

Le texte de loi contient d'autres dispositions régissant les rapports locatifs dans divers domaines (limitation des **justificatifs** exigibles d'un locataire, meilleur encadrement de l'**état des lieux**, **préavis** de départ ramené à 1 mois pour le locataire dans les zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, amende en cas de **congé frauduleux** du bailleur, aménagement des règles régissant la **location meublée**, etc.).

### Réforme de la profession d'agent immobilier

Le texte comprend plusieurs dispositions encadrant la profession d'agent immobilier (nouvelles règles de délivrance de la carte professionnelle, renforcement de la formation, nouvelles obligations d'information des clients, mise en place d'un Code de déontologie et de règles disciplinaires, etc.). ●

Source : **projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové adopté par le Sénat le 20.02.2014, TA n° 84. Réf. : Le patrimoine privé - C. 06.**

## Taxe sur loyers élevés des micro-logements : montant pour 2014

Les propriétaires louant un micro-logement (surface inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>) doivent acquitter une taxe lorsque ce logement est situé en **zone A** (zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements : Paris, petite et 2<sup>e</sup> couronnes, Côte d'Azur et pays genevois) et que le loyer **excède un montant** par m<sup>2</sup>.

L'administration fiscale, qui vient d'intégrer dans sa documentation de base cette taxe dénommée "taxe Apparu", rappelle que, pour les loyers perçus en **2014**, le seuil (ou loyer de référence) est fixé à **41,37 €** par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le taux de la taxe varie de 10 à 40 % et dépend de l'écart entre le loyer mensuel, hors charges, payé par le locataire et la valeur du loyer de référence (article 234 du Code général des impôts). ●

Source : **DGFIP, BOI-RFPI-CTRL-10, 19.02.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.18 et Aide-mémoire du patrimoine p. 42.**

## DEONTOLOGIE

# Présentation du nouveau cadre juridique, assoupli, du financement participatif

### RAPPEL

Le financement participatif ou "crowdfunding" est un mécanisme de financement innovant qui permet de récolter des fonds auprès d'un large public en vue de financer un projet créatif ou entrepreneurial qui fonctionne le plus souvent via Internet. Il existe trois grandes catégories de plateformes de financement selon que celles-ci sont basées sur des dons, des prêts ou des investissements en fonds propres.

Le crowdfunding n'a pas actuellement de définition juridique.

Un guide du financement participatif, à destination des plateformes et des porteurs de projet, est consultable sur les sites respectifs de l'AMF et de l'ACPR.

Pierre Moscovici, ministre de l'économie et des finances et Fleur Pellerin, ministre déléguée chargée des petites et moyennes entreprises, de l'innovation et de l'économie numérique ont annoncé le nouveau cadre juridique assoupli, ci-après reproduit, qui s'appliquera au financement participatif (voir Patrimoine actualités n° 253 - novembre 2013). ●

#### Dons

Le montant restera libre.

Le règlement des établissements de paiement sera assoupli.

#### Prêts rémunérés

Ils deviendront possibles pour des particuliers à destination d'autres particuliers ou d'entreprises, à hauteur de 1 million d'€ :

Création d'un statut (IFP) pour les plateformes de prêt sans minimum de fonds propres prérequis.

Le prêteur devra être informé par les plateformes du risque encouru et disposera d'une aide à la décision.

Transparence des frais et des taux de défaillance des projets de la plateforme.

Prêts par "blocs" de 1 000 € maximum pour diversifier le risque.

#### Investissements en fonds propres

Création d'un statut (CIP) pour les plateformes sans minimum de fonds propres.

Transparence sur les frais, information équilibrée et non biaisée sur les risques.

Information simplifiée (quelques pages) pour chaque projet jusqu'à 1 million d'€.

Possibilité d'investir dans une SAS (société par actions simplifiée).