

# Patrimoine

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



## Sommaire

### Banque & crédit

Les ménages de moins en moins endettés ➡ p. 2  
Vers un renforcement de la mobilité bancaire ➡ p. 2  
Baisse des taux des PC ➡ p. 2

### Immobilier

Crédit d'impôt pour la transition énergétique : caractéristiques des nouveaux équipements ➡ p. 2  
Adoption au Sénat du projet de loi "transition énergétique" ➡ p. 3  
Location d'une partie de la résidence principale : limites d'exonération pour 2015 ➡ p. 3  
Taxe sur les micro-logements : loyer de référence pour 2015 ➡ p. 3  
Investissements locatifs outre-mer : paramètres 2015 ➡ p. 3  
Baisse des prix de l'immobilier ancien au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 ➡ p. 4  
Pas de signe d'amélioration dans le secteur de la construction ➡ p. 4  
Surtaxe de 20 % sur les résidences secondaires adoptée à Paris ➡ p. 4

APIC ➡ p. 4



## ZOOM

### SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER Une nouvelle collecte historique en 2014, le rendement est stable

#### Collecte

L'année 2014 marque un **nouveau record historique de la collecte des SCPI** qui ont attiré au total près de 3 milliards de collecte nette (2,93 milliards, soit + 16,6 % par rapport à 2013). Cette attractivité est la plus sensible pour les SCPI diversifiées (+ 120 %) et les SCPI spécialisées (+ 103 %) mais elle caractérise également les SCPI "bureaux" et "commerces".

Dans un contexte de l'épargne où les « petits porteurs » sont à la fois "risk adverse" et conscients des enjeux du financement de leur retraite, les investisseurs (ménages et institutionnels) témoignent ainsi de leur confiance dans ce produit d'épargne de long terme et rigoureusement régulé.

Ce niveau historique d'attractivité des SCPI se double de la montée en puissance des 9 OPCI destinés au grand public qui ont collecté pendant la même période un total de 813 millions, essentiellement sous forme d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, pour porter leur capitalisation globale à 2,04 milliards. Le succès commercial des unes entraîne la dynamique des autres.

#### Capitalisation

Au 31.12.2014, **la capitalisation des SCPI atteint logiquement un niveau jamais atteint auparavant de 32,87 milliards**, en progression de près de 10 % (9,7 %) sur les 12 derniers mois. Pour rappel, le volume sous

gestion des SCPI était de 18,95 milliards il y a 5 ans et de 11,55 milliards à fin 2004.

#### Marché secondaire

Avec 543,2 millions de parts échangées, le marché secondaire a connu une **activité équivalente à celle de l'exercice précédent** (+ 4,1 % pour les SCPI "immobilier d'entreprise"). Rapporté au montant de la capitalisation à fin 2014, ce marché reste comme d'ordinaire mesuré : le taux annuel de rotation des parts de SCPI s'est limité à 1,65 % en 2014. Le cumul des parts en attente de cessions (SCPI à capital fixe) et des retraits non compensés (pour les SCPI à capital variable) se limite à 0,24 % de la capitalisation globale (contre 0,17 % en 2013).

#### Performances

**Le taux de distribution sur la valeur de marché est resté pratiquement stable et se maintient au-dessus des 5 %, à 5,08% contre 5,15 % en 2013.**

Ce "rendement" des SCPI s'étend, suivant les catégories de sociétés, de 5,05 % ("bureaux") à 5,39 % (SCPI spécialisées). Cette diminution très mesurée s'explique à la fois par un léger retrait des revenus distribués (- 0,81 %) et une progression de 0,54 % du prix moyen des parts. Enfin, rapportée aux taux obligataires, la "prime de risque" des SCPI est historiquement élevée. ●

Source : ASPIM, communiqué de presse du 03.03.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.36.

## BANQUE & CREDIT

### Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 01.03.2015	au 01.02.2015
<b>Taux de l'intérêt légal</b>	<b>4,06 % et 0,93 %</b>	<b>4,06 % et 0,93 %</b>
<b>Taux de base bancaire</b>	<b>6,60 %</b>	6,60 %
<b>Taux de la Banque centrale européenne</b>		
• taux plancher	- 0,20 %	- 0,20 %
• taux Refi	0,05 %	0,05 %
• taux plafond	0,30 %	0,30 %

## Les ménages français sont de moins en moins endettés

Selon l'Observatoire des crédits aux ménages (OCM) de la Fédération bancaire française, **46,5 % des ménages détenaient un crédit à la fin de l'année 2014**, contre 47,6 % 1 an plus tôt et 52,6 % en 2008, soit le taux le plus bas depuis la création de l'OCM en 1989.

“Le **mouvement de repli s'est poursuivi en 2014**, sous l'effet notamment des incertitudes économiques qui touchent les Français”, explique la FBF.

Le recul du taux de détention concerne principalement les crédits à la consommation : 25,6 % des ménages en détenaient un à la fin de l'année, contre 26,6 % fin 2013 et 33,8 % en 2008.

L'Observatoire constate également que les ménages ont modifié leurs pratiques de financement à crédit des dépenses de consommation courante autant en raison de la crise économique que sous l'effet des récentes dispositions législatives (notamment la loi Hamon). ●

Source : communiqué FBF du 29.01.2015. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

## Projet de loi Macron : vers un renforcement de la mobilité bancaire

Dans le cadre de l'examen du projet de loi dit “Macron”, les députés ont adopté un amendement au texte initial facilitant le transfert des opérations lors d'un changement de banque.

L'article adopté prévoit qu'en cas d'ouverture d'un nouveau compte bancaire “l'établissement gérant le compte initial proposera **obligatoirement un service de redirection** vers le nouveau compte de l'ensemble des opérations au crédit ou au débit qui se présenteraient sur le compte clôturé vers le nouveau compte”. ●

Source : projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques adopté en 1<sup>re</sup> lecture par l'Assemblée nationale le 19.02.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04.

## Prêts conventionnés : les taux baissent encore

Les taux plafonds (hors assurance) des PC autorisés à compter du 01.03.2015 sont les suivants. ●

Types de prêts	Taux plafonds	
	PC classiques	PAS (1)
<b>Prêts à taux fixe :</b>		
• durée n'excédant pas 12 ans	3,25 %	2,65 %
• durée comprise entre 12 et 15 ans	3,45 %	2,85 %
• durée comprise entre 15 et 20 ans	3,60 %	3,00 %
• durée supérieure à 20 ans	3,70 %	3,10 %
<b>Prêts à taux révisable</b>	3,25 %	2,65 %

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

## IMMOBILIER

### Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus		Variation annuelle
	au 01.03.2015		
<b>Indice IRL</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 98)	<b>125,29</b> (4 <sup>e</sup> trim. 14)	<b>125,24</b> (3 <sup>e</sup> trim. 14)	+ 0,37 %
<b>Indice ICC</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 53)	<b>1627</b> (3 <sup>e</sup> trim. 14)	<b>1621</b> (2 <sup>e</sup> trim. 14)	+ 0,93 %
<b>Indice ILC</b> (100 au 1 <sup>er</sup> trim. 2008)	<b>108,52</b> (3 <sup>e</sup> trim. 14)	<b>108,50</b> (2 <sup>e</sup> trim. 14)	+ 0,43 %
<b>Indice BT 01</b> (100 au 01.07.2010)	<b>104,7</b> (nov. 14)	<b>105,1</b> (oct. 14)	- 0,38 %
<b>Indice FFB</b> (1 au 01.01.41)	<b>930,80</b> (4 <sup>e</sup> trim. 14)	<b>926,80</b> (3 <sup>e</sup> trim. 14)	+ 1,09 %

## Crédit d'impôt pour la transition énergétique : caractéristiques des nouveaux équipements

La loi de finances pour 2015 a ajouté de nouvelles dépenses à la liste de celles ouvrant droit au crédit d'impôt pour la transition énergétique prévu par l'article 200 quater du CGI. Un arrêté fixe la liste des équipements et matériaux concernés, leurs caractéristiques techniques et les critères de performances minimales requis le cas échéant.

Les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage et d'eau chaude dans les immeubles collectifs doivent être des répartiteurs électroniques réglementaires placés sur chaque radiateur ou compteur placé à l'entrée du logement.

Les systèmes de charge pour véhicule électrique s'entendent des bornes de recharge dont les types de prise respectent la norme IEC 62196-2 ainsi que la directive 2014/94/UE.

Enfin, pour les logements outre-mer, les caractéristiques des matériaux d'isolation thermique des parois opaques sont adaptées et une liste détaillée

est donnée des équipements de raccordement à un réseau de froid, des équipements de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires et de ceux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle.

On rappelle que sont susceptibles de bénéficier du crédit d'impôt les **dépenses payées depuis le 01.09.2014.** ●

**Source : arrêté du 27.02.2015, JO du 01.03.2015.**

**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.23.**

## Le projet de loi relatif à la transition énergétique adopté au Sénat

Le Sénat a adopté en 1<sup>re</sup> lecture le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte. Le texte a été sensiblement modifié par rapport à la version adoptée par les députés.

Le Gouvernement ayant engagé une procédure accélérée d'adoption (une lecture par chambre), une commission mixte paritaire sera prochainement chargée de trouver une version commune. En cas d'échec, l'Assemblée aura le dernier mot.

Pour rappel, le texte prévoit notamment une **obligation de rénovation thermique** pour l'ensemble des logements privés qui concernerait en premier lieu les biens locatifs d'ici à 2020.

Les dispositions législatives du **prêt viager hypothécaire** seraient par ailleurs aménagées afin de permettre le financement de travaux de rénovation du logement. ●

**Source : projet de loi relatif à la transition énergétique adopté par le Sénat le 03.03.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.23.**

## Location d'une partie de la résidence principale : actualisation des limites d'exonération pour 2015

Les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu dès lors que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.

Les plafonds de loyer, différents selon les régions, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable, sont réévalués chaque année par l'administration fiscale.

Celle-ci vient de communiquer ceux applicables pour l'année 2015 :

- 184 € par m<sup>2</sup> de surface habitable, charges non comprises, en Ile-de-France,
- 135 € dans les autres régions. ●

**Source : BOI-BIC-CHAMP-40-20. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.23.**

## Taxe sur les micro-logements : le loyer de référence pour 2015 est fixé

Les propriétaires louant un micro-logement (autrement dit, dont la surface est inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>) doivent acquitter une taxe (appelée communément "taxe Apparu") :

- lorsque ce logement est situé en zone A (zone géographique se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logement : Paris, petite et grande couronnes, Côte d'Azur et Pays genevois) ;
- et que le loyer excède un montant par m<sup>2</sup>.

Le seuil de référence, révisé chaque année depuis 2012, est fixé à **41,61 € par m<sup>2</sup> de surface habitable** pour l'année 2015.

Le taux de la taxe varie entre 10 et 40 % et dépend de l'écart entre le loyer mensuel, hors charges, payé par le locataire et la valeur du loyer de référence.

Les délimitations de la zone A ayant été modifiées au cours de l'année 2014, l'administration fiscale précise que la taxe due est calculée uniquement sur le total des loyers perçus au titre de la période au cours de laquelle la commune d'implantation du logement était **classée en zone A** :

- du 01.01.2014 au 06.08.2014 pour les communes qui ont été déclassées,
- et du 07.08.2014 au 31.12.2014 pour les communes qui se sont retrouvées classées en zone A. ●

**Source : BOI-RFPI-CTRL-10. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.18.**

## Les paramètres applicables aux investissements locatifs outre-mer actualisés pour 2015

Les **plafonds de loyer** requis pour le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés outre-mer dans le secteur intermédiaire sont fixés, pour les baux conclus en 2015 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet d'un renouvellement, à :

- 169 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin,
- 210 € dans les autres territoires d'outre-mer éligibles.

Pour les baux conclus en 2015, les **plafonds de ressources** du locataire sont également actualisés (par exemple, pour une personne seule : 31 661 € dans les DOM, Saint-Barthélemy et Saint-Martin, 30 413 € dans les autres territoires).

Enfin, compte tenu de l'évolution négative de l'indice INSEE du coût de la construction, la **limite applicable** aux investissements réalisés en 2015 pour l'octroi de la réduction d'impôt reste fixée à 2 448 € HT par m<sup>2</sup>, quelle que soit la collectivité dans laquelle l'investissement est réalisé. ●

**Source : BOI-IR-RICI-80-10-20-20 et BOI-IR-RICI-80-20-10. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.33.**

## Les prix de l'immobilier ancien baissent de 2,2 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2014

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, les prix des logements anciens ont baissé de 1 % par rapport au trimestre précédent, selon l'indice INSEE-Notaires.

Le recul est plus marqué pour les maisons (-1,1 %, après -0,5 %) que pour les appartements (-0,8 %, après -1,1 %).

Sur 1 an, les prix des appartements baissent avec une ampleur similaire (respectivement -2,3 % et -2,1 %). De façon générale, le recul des prix sur 1 an s'est accentué : -2,2 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, après -1,4 % au 3<sup>e</sup> trimestre.

Le mouvement est sensiblement équivalent en province et en Ile-de-France (respectivement -2,3 % et -2 %). ●

Source : INSEE, "Informations rapides" n° 42, 26.02.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.33.

## Les chiffres de la construction sont toujours dans le rouge

Les derniers chiffres du ministère du logement ne révèlent pas de signe d'amélioration dans le secteur de la construction.

Le nombre d'autorisations de construire délivrées entre novembre 2014 et janvier 2015 a diminué de 2 % par rapport aux 3 mois précédents. Le recul est de 2,2 % par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente.

Sur les 12 derniers mois, on dénombre 374 500 autorisations de construire, un volume en baisse de 8,2 % (-8,5 % pour les logements individuels et -9,2 % pour les logements collectifs).

Le constat est identique pour les logements mis en chantier : -9,4 % pour les 3 derniers mois et -11,6 % sur les 12 derniers mois. ●

Source : ministère du logement. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.05.

## Paris adopte la surtaxe de 20 % sur les résidences secondaires

Le Conseil de Paris a approuvé une augmentation de 20 % de la taxe d'habitation due sur les logements qui ne sont pas occupés à titre de résidence principale.

Pour rappel, la 2<sup>e</sup> loi de finances rectificative pour 2014 autorise les communes classées dans les zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements à opérer une telle majoration. ●

Source : Conseil de Paris, 10.02.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.17.

## Actualité de l'Association

- Ari BITTON a fait part de sa démission du Conseil d'Administration de l'APIC suite à la vente de sa société et l'arrêt de ses activités de courtier.

- La Commission Banque dont il était le Responsable sera désormais présidée par Hervé HATT.

- Philippe TABORET assurera sa place en tant que Représentant suppléant à la Commission d'immatriculation de l'ORIAS.

- Philippe TABORET nomme Stéphanie ASSAL en tant que Secrétaire Générale de l'APIC en remplacement de Sophie HO THONG.

- Virginie GAILLARD remplacera Sophie HO THONG en tant que Représentante titulaire à la Commission d'immatriculation de l'ORIAS.

Philippe TABORET et Hervé HATT rencontrent le 20 mars 2015 la Direction Générale du Trésor à Bercy afin de soutenir la position de l'APIC concernant, entre autres, le fichier positif et la transposition de la Directive MCD en droit français.