

Fonction publique

Augmentation des effectifs dans l'éducation et la sécurité

« La principale contribution à la progression de l'emploi dans la fonction publique, est venue de l'Etat en 2016. Hors contrats aidés, ces effectifs ont augmentés de 1,2 % en 2016, après 0,2 % en 2015, pour atteindre 2,426 millions à la fin de l'année 2016... Les 2/3 de cette hausse sont intervenus dans l'éducation nationale... avec des embauches au Ministère de la justice ainsi qu'au ministère de l'intérieur et à celui de la défense, liées à la lutte contre le terrorisme». En 2017, il était prévu 14 000 créations de postes supplémentaires. Le projet de budget pour 2018 prévoit la suppression de 1600 postes.

Mise en œuvre du protocole PPCR

Le protocole relatif aux parcours professionnels, carrières et rémunérations et à l'avenir de la fonction publique (PPCR), est progressivement mis en œuvre. De nombreux décrets sont intervenus, notamment le décret 2017-1512 du 30 octobre 2017 pour les militaires engagés, des décrets de novembre 2017 pour le corps des administrateurs ou pour celui de médecins...

Economie

Reprise de l'économie française

La croissance prévue en 2017 était jusqu'en novembre 2017 de 1,8 %. La reprise gagne en vigueur et l'Insee a revu à la hausse sa prévision de croissance à 1,9 % pour 2017. La France n'avait pas connu une telle performance depuis 2011.

Chômage et insertion

Selon les résultats d'une enquête relative au réemploi des chômeurs, il ressort que 58% des demandeurs d'emplois inscrits en décembre 2014 ont trouvé un travail dans les 18 mois. Ce taux était de 53.5% pour les chômeurs inscrits en décembre 2012. Il ressort que 70% des diplômés à plus que bac+4 ont accédé à l'emploi dans les 18 mois, contre 35.5% pour ceux sans formation. Autre constat : 80% des retours à l'emploi s'effectuent dans les huit premiers mois de l'inscription.

Fusion des régimes de retraites

Les partenaires sociaux ont entériné la création d'un nouveau régime de retraite complémentaire issu de la fusion des régimes cadres (Agirc) et non-cadres (Arcco) à compter du 1er janvier 2019. Les droits du nouveau régime ont été alignés sur le régime le plus favorable, comme par exemple les pensions de réversion qui seraient attribuées pour tous dès 55 ans, contre 60 ans à l'heure actuelle pour les cadres.

Fiscalité

Dons et réduction d'impôt : le tour de la question

En cette période de fin d'année, il est fréquent de faire des dons à des organismes caritatifs. Les dons à des œuvres d'intérêt général ou encore à des associations reconnues d'utilité publique peuvent donner droit (dans certaines limites) à réduction d'impôt sur le revenu.

Le site Internet www.service-public.fr apporte des précisions quant aux :

- dons concernés (versement de sommes d'argent, de cotisations, frais engagés dans le cadre d'une activité bénévole...);

- organismes bénéficiaires (œuvres ou organismes d'intérêt général ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire ou concourant à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture, associations ou fondations reconnues d'utilité publique, associations culturelles, mandataire financier ou association de financement électoral au profit d'un parti politique...);
- calcul de la réduction (66 % des sommes versées à un organisme d'intérêt général ou reconnu d'utilité publique ouvrent droit à la réduction d'impôt dans la limite d'un plafond ne pouvant pas dépasser 20 % du revenu imposable);
- report des dons dépassant la limite de 20 % du revenu imposable (l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes).

Le Gouvernement rappelle que les plateformes seront tenues de transmettre les revenus des utilisateurs au Fisc en 2019

Dans le cadre des questions au Gouvernement, celui-ci vient de rappeler qu'en 2019, les plateformes internet devront déclarer au Fisc les revenus perçus par leurs utilisateurs.

Ce mécanisme de déclaration par les plateformes des revenus perçus par leurs utilisateurs permettra à l'administration fiscale d'alimenter la déclaration pré-remplie des contribuables, et de calculer l'impôt dû en fonction des règles applicables à chaque catégorie de revenu.

Toutes les plateformes seraient concernées, qu'elles soient françaises ou étrangères, et sans distinction entre les différents secteurs d'activité.

Social

Quel plafond de la sécurité sociale en 2018 ?

À partir du 1er janvier 2018, le plafond de la Sécurité sociale est revalorisé de 1,28 % par rapport au plafond 2017. C'est ce que précise un arrêté publié au Journal officiel le samedi 9 décembre 2017.

Il est donc porté à :

- 39 732 € en valeur annuelle (contre 39 228 € en 2017) ;
- 3 311 € en valeur mensuelle (contre 3 269 € en 2017) ;
- 182 € en valeur journalière (contre 180 € en 2017) ;
- 25 € en valeur horaire.

Réévalué chaque année en fonction de l'évolution des salaires, ce plafond est utilisé pour le calcul de certaines cotisations sociales et prestations de la Sécurité sociale ainsi que du montant du remboursement des frais de santé de certaines mutuelles (<http://www.service-public.fr/>).

Le SMIC augmente de 1,24 % au 1er janvier 2018

Un communiqué de presse du ministère du Travail a annoncé que le SMIC horaire brut serait revalorisé de 1,24 %.

Le taux horaire du SMIC brut passera donc de 9,76 € à 9,88 € au 1er janvier 2018, soit une hausse de 12 centimes (décret à paraître). En pratique, cette revalorisation correspond à l'application mécanique des règles prévues par le code du travail, sans coup de pouce.

Le nouveau taux du SMIC concerne la rémunération des périodes d'emploi effectuées à partir du 1er janvier 2018. En conséquence, c'est encore l'ancien taux de 9,76 € qui s'applique aux salaires de décembre 2017 versés en janvier 2018 (décalage de la paye). Communiqué de presse du ministère du Travail du 15 décembre 2017.

Droit

Qui doit déneiger le trottoir ?

Alors que l'hiver s'installe peu à peu sur le territoire et que les premières neiges sont tombées, le site service-public.fr répond à la question de savoir si en tant que riverain, il est obligatoire de déneiger le trottoir situé devant chez soi :

- oui si un arrêté du maire le prévoit, le déneigement consiste alors pour les riverains (locataire, propriétaire, syndic) à déblayer la neige mais aussi à saler ou sabler en cas de verglas, cette opération s'effectuant jusqu'à la limite du trottoir ;
- par contre, en cas d'absence d'arrêté municipal exigeant le déneigement, rien ne vous oblige de déneiger votre trottoir, la commune prenant en charge le déneigement sur la voie publique. L'arrêté municipal est affiché en mairie, des panneaux pouvant également être apposés près des habitations pour signaler cette obligation.

Attention aux faux sites administratifs !

Demander un extrait d'acte de naissance, une carte grise ou un extrait de casier judiciaire, consulter le nombre de points restant sur votre permis de conduire... La plupart des démarches administratives peuvent se faire gratuitement en ligne en passant par les sites officiels de l'administration française. Il existe également des sites privés, souvent payants qui proposent d'aider les citoyens mais attention, il peut s'agir d'arnaques !

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) rappelle aux consommateurs d'être attentifs vis-à-vis de certains sites commerciaux qui essaient de les tromper en prenant l'apparence d'un site officiel (usage du drapeau bleu-blanc-rouge, de la Marianne, référence à des ministères...).

Les sites officiels de l'administration se terminent par « .gouv.fr » ou « .fr » et non pas par « .gouv.org » ou « .gouv.com ». Par ailleurs, un site web en « .fr » n'est pas obligatoirement un site officiel, la société gérant ce site n'étant pas non plus forcément basée sur le territoire national.

C'est pourquoi, avant toute démarche, la DGCCRF recommande :

- de se renseigner d'abord auprès des sites officiels de l'administration française avant de passer une commande et de donner ses coordonnées de carte bancaire à un professionnel ;
- de vérifier quelle société propose ce service et son sérieux par le biais du Centre européen des consommateurs France (www.service-public.fr).

Finance

Maintien du rationnement du pétrole

Les pays producteurs de pétrole ont, à 92% d'entre eux, accepté de prolonger jusqu'à fin 2018 la limitation de la production. Cette décision devrait permettre un maintien du cours du baril de Brent, qui, après avoir fortement diminué depuis l'été 2014, a connu cette dernière année une hausse de 37%. Toutefois, le cours des titres des grands producteurs et les valeurs parapétrolières n'avaient toujours pas augmenté entre janvier 2017 et novembre 2017.

Génération épargne

Selon une étude menée à l'occasion du salon Actionaria, qui s'est déroulé du 23 au 24 novembre 2017, portant sur les générations des 25-33 ans (dite « millennials ») et celle des 34-40 ans (dite « xénials »), ces générations opéreraient principalement des placements sans risque, tel que le livret A. Il existerait ainsi un paradoxe entre le taux des 80% de millennials qui se disent intéressés par

l'investissement en entreprise, et le taux de 16% uniquement qui disposent d'un plan d'épargne en actions (alors qu'ils détiennent des livrets pour 78% d'entre eux).

Immobilier

Location de meublés de tourisme : déclaration obligatoire pour les loueurs parisiens

Depuis le 1er décembre 2017, les personnes résidant à Paris qui souhaitent louer leur logement, sont dans l'obligation de déposer une déclaration de meublé de tourisme afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui devra ensuite être publié sur leur annonce en ligne.

Pour effectuer cette déclaration préalable, il faut :

- se munir du dernier avis de taxe d'habitation ;
- relever l'identifiant du local qui y est mentionné ;
- se connecter sur le site de la Mairie de Paris pour effectuer la déclaration en ligne.

Pour mémoire, à Paris, la location de courte durée de sa résidence principale est limitée à 120 jours/an (www.service-public.fr).

La hauteur d'un mur est réglementée

(LaVielmmo.com) - La hauteur du mur de clôture du jardin est réglementée par le plan local d'urbanisme. Dépasser ce maximum peut être considéré comme un trouble anormal de voisinage, comme a pu le juger la Cour de cassation en considérant qu'un voisin pouvait se plaindre d'un mur trop haut s'il crée une sensation d'enfermement ou masque son soleil.

Cette hauteur se mesure à partir du niveau d'origine du terrain et il n'est donc pas recevable de reblayer le terrain de sa propriété pour surélever le mur et considérer alors que le mur respecte la hauteur maximale. La justice précise en outre que la ligne zéro à prendre en considération pour déterminer la hauteur du mur est le niveau du point le plus haut du terrain (www.lavieimm.com).

Consommation

« Sugar bashing »

Les industriels du secteur agroalimentaire font évoluer leurs recettes et leur communication au regard du projet de loi de finance qui vise à taxer plus lourdement les boissons contenant un taux de sucre important. Actuellement, les deux tiers de la production de sucre sont consommés par l'industrie agroalimentaire en France. Au cours des dix dernières années, le taux de sucre ajoutés des boissons rafraichissantes non alcoolisées a diminué de 14%.

Alerte sur les laits infantiles

La contamination d'une vingtaine de bébés de moins de 6 mois par la salmonelle dans différentes régions de France a conduit au rappel et au retrait de 12 lots de laits infantiles 1er âge à compter du 2 décembre 2017. Une liste de référence des produits concernés a été publiée par le ministère des Solidarités et de la Santé. En cas de doute, et s'il était impossible aux parents de trouver un lait de substitution, la société française de pédiatrie recommande de faire bouillir le lait deux minutes dans une casserole et de le laisser refroidir avant de le servir.

Dossier

Gestion locative : la révision des loyers

La gestion locative devient de plus en plus professionnelle. Le bail traditionnel est encadré par une législation abondante et contraignante. Le bail doit obligatoirement être accompagné d'un état complexe et complet des diagnostics et des risques, faute de quoi il peut être annulé. Un état des lieux est indispensable. La sécurité juridique du bail est donc devenue l'affaire de professionnels. La loi Alur voté en mars 2014 a beaucoup modifié les rapports locatifs.

La révision des loyers pour les locaux d'habitation

Les propriétaires, du secteur privé, de logements non meublés non soumis à la loi de 1948 peuvent réviser le loyer dans plusieurs occasions : à l'entrée d'un nouveau locataire dans le logement, au renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous-évalué (art. 17c de la loi du 6 juillet 1989) et en cas de réalisation de travaux d'amélioration (modalité de révision des loyers prévue par l'article 17 de la loi du 21 juillet 1994 et consécutive à la réalisation par le bailleur de travaux d'amélioration). Pour les baux d'habitation, il est généralement prévu une révision du loyer qui intervient chaque année en cours de bail. Lorsque le contrat de bail prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'indice de référence des loyers appelé « indice de référence des loyers (IRL) » a été créé par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 et modifié à partir du 10 février 2008. Il faut cependant souligner que le loyer n'est révisé que si une clause du bail le prévoit. A défaut de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée du bail. La loi de finances pour 2012 a prévu la taxation des loyers excessifs pour les logements de très petite surface (9m²).

L'indice de révision des loyers (IRL)

D'après la loi 2008-111 du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat, l'indice de révision des loyers s'applique uniquement aux logements locatifs privés. A l'occasion de l'anniversaire du bail ou de son renouvellement, le propriétaire peut augmenter le loyer, mais cette augmentation ne peut excéder la variation de l'indice de révision des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'encadrement des loyers modifié

Le décret du 20 juillet 2012 a permis d'encadrer des loyers dans les agglomérations françaises les plus chères du territoire. Depuis le 1er août 2012, la mesure d'encadrement des loyers des logements privés lors d'une relocation ou du renouvellement du bail s'applique dans de nombreuses agglomérations de plus de 50 000 habitants en métropole et en Outre-Mer. L'encadrement des loyers a été reconduit et modifié par le décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013.

Les rapports entre les bailleurs et leurs locataires ont été modifiés par la nouvelle loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dit «ALUR» (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) qui a également réformé l'urbanisme, les plans d'occupation des sols mais aussi les rapports avec les syndicats immobiliers. La ville de Paris a mis en place l'encadrement des loyers depuis le 1er août 2015. La commission de conciliation des loyers a d'ores et déjà été saisie de plusieurs litiges opposants les locataires aux propriétaires.

La récupération des charges locatives

Les charges qui sont récupérables sur le locataire correspondent à trois grandes catégories de dépenses :

- Frais entraînés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble (consommations d'eau ou d'énergie, ascenseur ou chauffage collectif) ;
- Dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble
- Charges et taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire bénéficie, tels que l'enlèvement des ordures ménagères ou l'assainissement.

La liste des charges locatives est précisée par deux décrets d'interprétation très stricte (décret n° 87-713 du 26 août 1987 et décret n° 82-955 modifié par le décret n° 86-1316 du 26 décembre 1986). La loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a précisé les conditions de récupération des dépenses liées aux ascenseurs et le droit de récupérer la TVA. La loi ALUR a précisé les règles relatives à aux modalités de récupération des charges locatives, et ramené les délais de prescription des actions en paiement des loyers et charges de 5 ans à 3 ans.

La révision des locaux commerciaux et professionnels

Pour les locaux professionnels, les parties peuvent convenir d'une indexation à condition qu'elle soit licite. L'indice retenu doit être en relation directe avec l'activité d'une des parties ou l'objet de la convention. Les baux commerciaux font l'objet d'un statut d'ordre public. L'indice national du coût de la construction (ICC) a longtemps été utilisé pour la révision des loyers. Toutefois de nouveaux indices ont été instaurés depuis le 1er septembre 2014.

L'indice des loyers commerciaux (ILC)

L'indice des loyers commerciaux (ILC) est lui-même un composé d'indices : l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (pour 50%), l'indice du coût de la construction et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (pour 25% chacun).

C'est la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 qui a créé l'ILC, précisé par un décret du 5 novembre 2008. Toutes les activités commerciales pouvaient utiliser ce nouvel indice à condition que le bailleur et le preneur en soient d'accord.

La loi Pinel (loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises) prévoit qu'à compter du 1er septembre 2014, l'ILC soit obligatoirement l'indice de référence concernant les révisions de loyers liés à des activités commerciales ou artisanales, excluant ainsi toute référence possible à l'indice du coût de la construction à partir de cette date.

Pour les baux en cours qui se réfèrent encore à d'autres indices, c'est lors de la révision des loyers que l'ILC trouvera obligatoirement à s'appliquer.

L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) est aussi un composé d'indices : l'indice des prix à la consommation (pour 50%), l'indice du coût de la construction et l'indice du PIB en valeur (pour 25% chacun).

Comme pour l'ILC, la loi Pinel précitée rend obligatoire l'utilisation de cet indice depuis le 1er septembre 2014. Ainsi, pour les baux conclus ou renouvelés à partir de cette date, l'ILAT est l'indice de référence servant au calcul de l'évolution des loyers pour les activités tertiaires autres que commerciales.