



## SOMMAIRE

Pour accéder aux différentes rubriques, il vous faut cliquer sur les liens ci-après :

[Les brèves du service public : les trois fonctions publiques](#) **p. 1**

[Repères économiques et financiers](#) **p. 2**

[Comment sécuriser une activité locative ?](#) **p. 2**

[Les précautions qui doivent être prises](#) **p. 3**

[Droit, finances & consommation](#) **p. 3**

## Fonctions publiques et économie en bref

### CROISSANCE

Dans ses «perspectives économiques», publiées fin novembre 2016, l'OCDE prévoit qu'en 2017, le niveau de croissance mondiale serait de l'ordre de 3,3%, celui de l'ensemble des pays de l'OCDE de 2% et celui de la zone euro de 1,6%.

### SURCAPACITÉ INDUSTRIELLE

Lors de la réunion de septembre dernier, les membres du G20 ont décidé de renforcer leur coopération pour limiter les surcapacités industrielles. L'OCDE organisera à cette fin un forum mondial, en présence de la Chine ; cette dernière est considérée par plusieurs pays comme étant un des acteurs principaux de la surproduction sidérurgiste, notamment en apportant une aide jugée trop importante aux entreprises du secteur en déclin.

### START-UP FRANÇAISES

Si en France les start-up sont soutenues dans leurs phases de démarrage par des mesures phares comme le crédit impôt recherche, les aides aux Jeunes Entreprises Innovantes (JEI) et par des fonds d'amorçage publics ou privés, elles éprouvent des difficultés à lever des fonds importants capables de supporter les recherches portant sur de nombreuses années, comme dans le secteur des biotechs. Il faut par exemple au minimum une dizaine d'année avant de pouvoir mettre un médicament sur le marché, le coût induit peut atteindre le milliard d'euros.

### SEPT NOUVELLES MÉTROPOLIS

7 nouvelles agglomérations vont bénéficier du statut de métropole. Le nombre de métropole passe de 15 à 22. Après Dijon, Orléans, St Etienne et Toulon promues en 2017, Metz, Tours et Clermont-Ferrand viennent de s'ajouter à la liste des métropoles qui sont d'orénavant au nombre de 22.

### CRÉATIONS DE POSTES PRÉVUES DANS LA FONCTION PUBLIQUE EN 2017

Le projet de loi de finances 2017 prévoit la création nette de 13.847 emplois de fonctionnaires d'Etat. 11.712 postes seront créés dans l'Education nationale, l'enseignement supérieur et la recherche, 2.100 à la Justice et 1.746 à l'Intérieur. Les autres ministères verront leurs effectifs réduits de 2.521 postes, dont 1.540 pour le seul ministère des Finances.

### 1090 COMMUNES ONT FUSIONNÉ EN 2016

La France comptait 36 682 communes en 2010. Début 2016 1090 d'entre-elle ont fusionné pour former 317 communes nouvelles. On évalue à 500 communes environ le nombre de fusions prévues début 2017.

### LOI DU 18 NOVEMBRE 2016 DE MODERNISATION DE LA JUSTICE

La loi crée le service d'accueil unique des justiciables, le texte valorise le règlement amiable des litiges. Un cadre légal commun aux actions de groupe en matière judiciaire et administrative est mis en place, et une procédure spécifique en matière de discrimination est créée.

**[Pour consulter le dossier du mois, consommation, conseils, fiscalité, droit, cliquer ici](#)**

Pour aller sur le site de l'Acef Occitane et voir le détail des informations mises à jour chaque mois - cliquer sur [www.occitane.acef.com](http://www.occitane.acef.com)

Flash Actus - Acef Occitane est une publication de l'Acef, Association crédit épargne des fonctionnaires, avenue Maryse Bastié - 46022 Cahors Cedex

**Contact Acef : tél 05 81 22 00 00 - [www.occitane.acef.com](http://www.occitane.acef.com)**

Si vous souhaitez vous abonner, cliquez sur [acefoccitane@gmail.com](mailto:acefoccitane@gmail.com) en indiquant votre e-mail. Si vous ne souhaitez plus recevoir cette lettre, cliquez sur [acefoccitane@gmail.com](mailto:acefoccitane@gmail.com) en indiquant : résiliation et votre adresse d'e-mail.

Rédaction : Stratégie et Gestion/Leya Conseils - [contact@leya-conseils.fr](mailto:contact@leya-conseils.fr)



## Références économiques et financiers



### Vos placements en Janvier 2017

	Taux	Plafond
Livret A	0,75 %	22 950 €
Livret dév. durable	0,75 %	12 000 €
Livret Jeunes min.	0,75 %	1 600 €
Livret d'épargne pop	1,25 %	7 700 €
CEL (sans prêt)*	0,50 %	15 300 €
PEL (sans prêt)	1,00 %	61 200 €
PEL (avec prêt)**	2,00 %	61 200 €

\* Prime d'Etat 0,50 % - plafond 1 144 €  
\*\* Prime d'Etat 1,00 % - plafond 1 525 €

### Indices Insee, IRL et ICC

Périodes	IRL	ICC
3e Trim. 2016	125,33	-
2e Trim. 2016	125,25	1 622
1e Trim. 2016	125,26	1 615
4e Trim. 2015	125,29	1 629
3e Trim. 2015	125,26	1 608
2e Trim. 2015	125,25	1 614
1e Trim. 2015	125,19	1 632
4e Trim. 2014	125,29	1 625

L'indice de référence des loyers est utilisé pour l'indexation des loyers depuis 2008 (base 100 au 4e trimestre 1998). La variation s'est établie à + 0 % au 2e trimestre 2016.

### Brexit

Si l'article 50 du traité de Lisbonne était invoqué par la Grande-Bretagne, celle-ci aurait deux ans pour sortir du marché commun. Les banques du Royaume-Uni estiment toutefois qu'elles auraient besoin d'un minimum de trois à cinq ans pour s'organiser au regard des conséquences possibles de cette sortie. Parmi ces conséquences, la perte du « passeport européen » pourrait empêcher les banques du Royaume-Uni de proposer des services au sein du marché unique, entraînant un coût financier compris entre 30 et 50 milliards d'euros et une perte de 60 000 à 100 000 emplois.

### Exclusion financière

Une étude du 12 décembre 2016 publiée par MasterCard indique que 138 millions de personnes seraient privées de la possibilité d'avoir accès à des comptes bancaires et des moyens de paiement en Europe, alors que 21% d'entre elles ont un emploi à plein temps.

## Comment sécuriser une activité locative ?

Acquérir un bien immobilier afin de le donner en location est une opération couramment envisagée dans la gestion de son patrimoine. La baisse des prix des dernières années et le niveau historiquement faible des taux d'intérêts incite encore davantage à bénéficier du levier de l'emprunt pour se porter acquéreur.

S'il est bien connu que le secret de la réussite d'un investissement immobilier est l'emplacement du bien, certaines précautions doivent ensuite être prises pour sécuriser son activité locative, un propriétaire ayant en général le souhait de trouver un locataire rigoureux dans ses paiements, respectueux du bien, peu exigeant en termes de travaux et qui ait la volonté de rester le plus longtemps possible.

Les experts s'accordent à dire qu'il existe pour ce faire plusieurs solutions, ou en tous cas plusieurs principes à respecter. Le particulier n° 1120 d'avril 2016 précise en effet que « la réussite d'un investissement repose sur la perception régulière des loyers, faute de quoi le rendement escompté va chuter. En plus de la sélection rigoureuse du locataire, d'autres éléments doivent être explorés ».

### • Fixer un loyer de marché, sans excès

Depuis le 1er août 2015, la loi ALUR fixe une règle de plafonnement des loyers. Plusieurs villes ont mis en œuvre ce dispositif, afin d'empêcher des dérives à la hausse du niveau des loyers. Le risque d'un niveau de loyer excessif est dès lors limité de plein droit dans ces communes. Dans les localités sans plafonnement, fixer un loyer trop élevé fait courir le risque d'un turnover élevé des locataires, entraînant éventuellement des frais d'agence mais surtout beaucoup d'énergie pour gérer des changements fréquents. Il est donc primordial de prendre le temps d'analyser le juste niveau de loyer avant de le communiquer.

### • Choisir avec exigence son locataire

Le décret 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixe désormais la liste des pièces pouvant être demandées par les propriétaires à leur locataire (pièce d'identité, justificatif de domicile et justificatifs de ressources). Recourir à une agence peut parfois permettre de filtrer certaines demandes qui ne conviennent pas mais certains préfèrent sélectionner seuls leurs locataires, afin de limiter les coûts mais se privant de fait d'un avis extérieur de professionnel.

### • Se prémunir contre le non-paiement des loyers

Une fois le locataire sélectionné, rien ne garantit qu'il sera toujours en mesure d'acquitter les loyers. Il est fréquent que les propriétaires exigent la caution d'une personne solvable, qui sera tenue de payer les loyers en cas de défaillance du locataire. Lorsque celui-ci est un étudiant, il est fréquent que les parents se portent caution de leur enfant. Il est également possible de demander une caution bancaire mais cette forme de garantie est plus rarement rencontrée.

Une autre solution s'est beaucoup développée ces dernières années : **l'assurance des loyers impayés**. Comme son nom l'indique, il s'agit d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie qui prévoit une indemnisation du propriétaire en cas de défaillance du locataire. En fonction des contrats, les garanties et règles de dédommagement varient, tout comme leur coût qui s'élève le plus souvent entre 2 et 4 % des loyers. Les sommes versées sont presque toujours déductibles des revenus de l'activité locative.

Un dernier dispositif récemment mis en place peut permettre de se prémunir du non-paiement des loyers : le dispositif VISALE. Il s'agit d'un service gratuit permettant aux salariés entrant dans un nouvel emploi d'être en mesure de donner malgré cela des garanties aux bailleurs. Ce dernier est en effet assuré d'être réglé du montant du loyer et des charges locatives correspondantes. Initialement réservé aux salariés, le dispositif s'applique désormais à tous les jeunes de moins de 30 ans, que ceux-ci soient salariés, non-salariés, chômeurs ou étudiants, à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, en recherche de logement dans le parc privé.

## ... les précautions à prendre ...

### • Diversifier les risques

Comme l'adage le souligne : « il ne faut pas mettre tous ses œufs dans le même panier », l'investissement immobilier, comme tout investissement, présente une part de risque. Lorsque l'on ne possède qu'un logement donné en location à un locataire, le risque est élevé puisque l'emplacement peut perdre de sa valeur et le locataire peut être irrespectueux du bien ou non solvable. Un moyen de limiter les risques, bien connu dans le monde des placements financiers, est de diversifier ses actifs. Si le contribuable peut acquérir plusieurs biens immobiliers, le risque d'une perte de valeur de tous les biens immobiliers sera évidemment plus faible. Une autre solution « à la mode » est la colocation. Les colocataires apprécient de partager les frais et le propriétaire mutualise ainsi le risque attaché au défaut de paiement, surtout si le bail prévoit une clause de solidarité, permettant au propriétaire de pouvoir exiger des autres colocataires le paiement du loyer de la personne défaillante.

### • Acheter un logement déjà loué

Les experts du Particulier (n°1120 d'avril 2016), précisent qu'acheter un bien déjà loué permet d'éviter la recherche toujours chronophage d'un locataire. Un bien déjà loué est en outre le plus souvent cédé pour une valeur décotée par rapport à sa valeur vénale. En revanche, une attention particulière devra être portée aux clauses du bail, notamment s'il s'agit d'un bien loué en loi de 1948 (locataire presque impossible à faire partir), si le locataire a plus de 65 ans, si le bail fait l'objet d'un plafonnement des loyers.... Il conviendra enfin de vérifier le caractère meublé ou non du logement et les stipulations au contrat de bail puisque les durées de location ne sont alors pas les mêmes, tout comme certaines dépenses de charges de gestion.

### • Bâtir son financement

L'acquisition d'un bien immobilier est en général assortie d'un emprunt bancaire. Afin de ne pas se retrouver en défaut auprès de l'établissement prêteur, il convient au préalable d'examiner sa situation patrimoniale, afin de vérifier que l'investissement ne remettra pas en cause la satisfaction de ses besoins à court terme.

En fonction de l'apport personnel envisagé, il convient toujours, avant l'acquisition de vérifier son ratio d'endettement susceptible de bloquer l'acceptation du crédit. Le taux maximum de ce ratio d'endettement s'établit à environ 33 %, mais un ratio d'endettement de 25 % est bien préférable et réduit le risque et le taux du crédit.

Ainsi, avant de se lancer dans une opération longue et financièrement lourde, il convient d'en estimer de manière réaliste le coût global. Outre le bien immobilier lui-même, il ne faut pas oublier de prendre en compte toute la panoplie de frais annexes qui finissent par représenter un montant considérable. Le montant de l'emprunt va dépendre :

- de l'apport personnel, du coût de l'immeuble et de ces frais annexes :
- des frais de notaire (7 à 10 % pour l'immobilier ancien et 2 à 5 % pour le neuf).
- des frais de l'agent immobilier.
- des frais liés à l'emprunt : il s'agit des frais de dossier, des frais d'assurance obligatoire (décès-invalidité), de prise de garanties.
- Des frais d'hypothèque : environ 2 % du montant du prêt mais le coût dépendra de l'opération (logement neuf ou ancien), de la garantie et du type d'emprunt.

Enfin, les avantages fiscaux (économies d'impôt, réductions ou crédits d'impôt) doivent être appréciés avec prudence et réalisme. Les loyers ne doivent pas être surévalués. Il ne faut pas oublier que des plus-values ne sont effectives que lors de la revente de l'immeuble.

Pour les investisseurs, les intérêts des emprunts immobiliers sont intégralement déductibles des revenus fonciers, sans pouvoir toutefois donner lieu à la constitution d'un déficit sur le revenu global.

Si ces précautions ont été prises, l'investissement immobilier s'avère très souvent être une stratégie de placement pertinente pour de nombreux contribuables, la vigilance devant principalement être portée sur l'emplacement du bien, comme cela est fréquemment rappelé par les conseillers en gestion de patrimoine.



### Nouveau congé pour les salariés, pour aider un proche

À partir du 1er janvier 2017, les salariés pourront bénéficier du congé de proche aidant. La loi sur l'adaptation de la société au vieillissement a en effet fait évoluer le congé de soutien familial. Le décret du 19 novembre 2016 précise ainsi que ce congé est désormais possible pour s'occuper d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie avec laquelle le salarié réside ou entretient des liens étroits et stables sans qu'ils soient forcément liés par un lien de parenté. Le congé peut être fractionné, et le salarié peut cesser totalement son activité ou travailler à temps partiel. L'ancienneté dans l'entreprise nécessaire pour en bénéficier est réduite à un an, contre deux ans actuellement. Un accord d'entreprise peut en outre prévoir des dispositions complémentaires.

### PACS en mairie : attente du décret d'application

La loi de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle, publiée au Journal officiel du 19 novembre 2016 prévoit que les pactes civils de solidarité (Pacs) soient désormais enregistrés au service de l'état civil des mairies. Un décret doit néanmoins encore préciser les modalités d'application de cette nouvelle procédure. En attendant la mise en place de ce changement, un contrat de PACS doit encore être enregistré soit au tribunal d'instance compétent (lieu de la résidence commune), soit auprès d'un notaire.

### Baisse de l'euro

La réserve fédérale américaine (Fed) a procédé à la hausse de son principal taux d'intérêt, portant le taux des fonds fédéraux de 0.5% à 0.75%. Si ce n'est que la deuxième fois en dix ans que la Fed procède à une hausse, elle anticipe d'avoir de nouveau recours à ce dispositif en 2017. Cette mesure a eu pour effet d'augmenter le cours du dollar de 2.25%, entraînant un plus bas de l'euro depuis 2003, à 1.04 dollars.