



Efficace et solidaire

ACEF Occitane - Avenue Maryse Bastié - 46022 Cahors cedex
Association pour le Crédit et l'Épargne des Fonctionnaires et Agents des Services Publics.

Téléphone : 05 61 61 43 23 - www.occitane.acef.com

Flash Actus La lettre de l'Acef Occitane

Juin 2017 - n° 17- 06

SOMMAIRE

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

<u>Les brèves du service public : les trois fonctions publiques</u>	<u>p. 1</u>
<u>Repères économiques et financiers</u>	<u>p. 2</u>
<u>Construire un patrimoine locatif</u>	<u>p. 2</u>
<u>Ce qu'il faut savoir ...</u>	<u>p. 3</u>
<u>Droit, finances & consommation</u>	<u>p. 3</u>

Fonctions publiques et économie en bref

MISE EN ŒUVRE DU PROTOCOLE PPCR

Le protocole Parcours Professionnels, Carrières et Rémunérations (PPCR) implique de modifier 450 textes. Cela explique une date d'application des textes rétroactive par rapport au calendrier de publication de ceux-là. Divers décrets ont été publiés notamment pour les corps et emplois des personnels des services actifs de la police nationale : Décret n° 2017-470 du 3 avril 2017.

Mise en œuvre du protocole PPCR pour les militaires : Décrets n° 2017-489, n° 2017-490, n° 2017-491, et n° 2017-492 du 5 avril 2017

Mise en œuvre du protocole PPCR pour certains corps de l'enseignement supérieur et de la recherche : Décret n° 2017-561 du 18 avril 2017

Mise en œuvre du protocole PPCR pour les magistrats : elle fait l'objet des Décrets n° 2017-661 et n° 2017-662 du 27 avril 2017

LE DÉFICIT PUBLIC

Le gouvernement a relevé à 2.8 % l'objectif de déficit public en 2017. Le Haut Conseil des finances publiques se montre réservé. Toutefois l'engagement de la France de revenir sous la barre des 3 % n'est pas remis en cause. La Commission Européenne table sur un déficit de 2.9 % après 3.9 % en 2014, 2.6 % en 2015 et 2.4 % en 2017.

LA RICHESSE DE L'ÉTAT ACTIONNAIRE

L'Etat est un actionnaire très important. D'après une étude des Echos du 19 mai 2017 la valeur des principales participations (portefeuille côté de l'Etat au 16 mai 2017) atteignait 68,2 milliards d'euros en mai. La plus importante participation serait Edf valorisée 21,5 milliards d'euros suivie d'Engie pour 9,581 milliards et d'Aéroports de Paris pour 6,604 milliards. Ces valorisations varient constamment. C'est ainsi que le 18 Mai, le conseil d'administration d'Edf a approuvé la création d'une

nouvelle société (EDVANCE) qui concrétise le rapprochement d'Edf et d'Areva NP.

REPRISE DU BÂTIMENT

Au cours du 1er trimestre 2017, le nombre d'autorisations de permis de construire a augmenté de 15.9%, de même que celui des mises en chantier de logements neufs qui a progressé de 18.5%, par rapport aux chiffres observés au cours du 1er trimestre 2016. (Source Le Figaro 30/04/2017)

RELANCER LES DIPLÔMES PAR L'EXPÉRIENCE (VAE)

La validation des acquis de l'expérience pour les actifs a suscité beaucoup d'espoir à sa création. En 10 ans plus de 250 000 personnes ont obtenu un titre ou un diplôme en faisant reconnaître leurs compétences acquises sur le « tas ». Toutefois le recours à la VAE est très inférieur aux espérances initiales. Les pouvoirs publics espéraient plus de 60 000 candidatures par an. Sur les dernières années on comptait moins de 25 000 reçus. Les certifications les plus populaires sont le diplôme d'état d'aide-soignant (4140 en 2014), le diplôme d'état d'auxiliaire de vie sociale (3 665 en 2014), le CAP petite enfance (3005 cette même année).

[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

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

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

Rédaction : Stratégie et Gestion/Leya Conseils - contact@leya-conseils.fr



Répères Économiques et financiers

Vos placements en Juin 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
1e Trim. 2017	125,90	-
4e Trim. 2016	125,50	1 645
3e Trim. 2016	125,33	1 643
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

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.

Capital-investissement français

Selon une étude menée par l'Association française des investisseurs pour la croissance (Afic) et le cabinet Grant Thornton, les fonds d'investissements ont collecté 14,7 milliards d'euros en 2016. La part des capitaux en provenance de l'étranger est en hausse de 37%, et représente près de 45% de fonds investis. Les compagnies d'assurance et les banques ont apportés pour 4,45 milliards de ces fonds. Les fonds investis en 2016 dans près de 1900 entreprises représentaient 12,4 milliards d'euros.

Assurance vie et Loi Sapin II

Il est rappelé que la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique prévoit la possibilité pour le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) de limiter temporairement, (3 mois maximum renouvelables, sans pouvoir excéder 6 mois) le paiement des rachats d'assurance vie, en cas de « menace grave et caractérisée ». Cette mesure permet de sécuriser les épargnants sur les effets d'une éventuelle vague de rachats massifs en cas de hausse brusque des taux.

Construire un patrimoine locatif ...

L'immobilier tient une place prééminente dans le patrimoine et l'affectif des Français. Depuis de nombreuses années, le patrimoine des Français est majoritairement constitué par de l'immobilier et la valorisation intervenue depuis a renforcé encore ce poids. En 2016, les ventes dans l'immobilier ancien ont connu un vrai bond avec une hausse de 6,5 % sur un an. Le premier trimestre 2017 montre une évolution similaire en dépit du contexte électoral en France. Malgré une légère remontée, les taux des crédits immobiliers restent encore très bas, incitant les investisseurs à se porter acquéreurs.

Si l'immobilier est souvent un moyen de se constituer un patrimoine durable, de sécuriser sa famille, de compenser une baisse de revenus liée à la retraite..., l'investissement immobilier peut également prendre la forme d'un placement au travers de l'immobilier locatif, axe privilégié des incitations fiscales.

SAVOIR BÂTIR UN PATRIMOINE LOCATIF

L'investissement locatif permet de construire un patrimoine durable, de recevoir des revenus périodiques et de bénéficier d'avantages fiscaux. Toutefois, l'investisseur ne doit jamais oublier qu'il investit dans l'immobilier et non pas dans des incitations fiscales. L'allègement d'impôt est un plus à condition que l'investissement soit bon.

Les spécialistes soulignent qu'il faut choisir un bon emplacement, si possible un appartement ou une maison dans un quartier bien desservi, bien équipé et qui se valorise. Selon les spécialistes, les logements vétustes, mal équipés ou mal situés connaîtront des périodes de vacance.

C'est pour cela qu'il faut évaluer le marché locatif, c'est-à-dire à la fois l'offre et la demande. Du côté de l'offre, il faut examiner les différents projets et les perspectives. Du côté de la demande, il faut prendre en compte la taille de la ville ou du quartier, son potentiel de développement et son image. La proximité d'une université peut ainsi être un plus.

Il faut être très rigoureux et préférer des investissements bien placés dans des grandes agglomérations plutôt qu'investir dans des villes moyennes ou petites où les opérations sont surdimensionnées par rapport à la demande locale. Il ne faut pas mésestimer les risques de vacance de location.

L'investissement locatif dans le neuf doit s'inscrire dans une démarche rationnelle patrimoniale. Il faut analyser ses placements, faire un diagnostic de sa situation fiscale, prévoir ses besoins futurs, ceux de sa famille et de ses enfants. Certains investisseurs mettent leurs biens en location pendant quelques années et le reprennent ensuite pour y habiter à titre personnel, à condition d'avoir respecté scrupuleusement les délais de six ou neuf ans prescrits. Cette stratégie permet de bénéficier des avantages fiscaux et de les optimiser. Pour ceux qui réalisent des investissements sans avoir l'intention de reprendre le bien, il faut savoir revendre avec des plus-values ce qui permettra des réinvestissements ultérieurs. L'immobilier est un placement qui permet de profiter de l'effet de levier du crédit, qui assure un revenu régulier et qui permet souvent une plus-value sur une longue période.

L'investisseur immobilier peut également s'intéresser au marché des sociétés civiles de placement immobilier qui investissent et redistribuent à leurs porteurs les loyers perçus.

L'IMMOBILIER EN TANT QUE PLACEMENT : LES PARAMÈTRES

Lorsque l'investissement immobilier est envisagé dans le cadre d'un placement, le particulier achète un bien pour le louer et s'assurer ainsi un rendement, des revenus et des plus-values. Lorsqu'on décide d'investir dans l'immobilier locatif, il faut avant tout déterminer quelle est la meilleure formule pour optimiser son investissement, soit dans le neuf, soit dans l'ancien. Une question s'impose : quelle formule choisir pour optimiser son investissement ? Pour cela, il convient d'effectuer quelques calculs.

Pour évaluer le rendement de l'investissement, il faut tout d'abord mettre en évidence les éléments à intégrer dans l'estimation. Ils concernent :

L'immeuble : le montant à retenir, comme base de calcul des avantages fiscaux, est le prix de revient de l'immeuble. Il comprend le prix d'acquisition auquel s'ajoutent les frais, ou le prix de construction (intégrant le prix du terrain et les frais). Les frais sont essentiellement composés des frais de notaire. Dans le cadre de l'investissement Pinel, la réduction d'impôt est plafonnée à une base de prix d'achat de 5 550 € le m² et à un montant total de 300 000 €.

Les recettes : elles se composent essentiellement des loyers, des subventions (Agence nationale de l'habitat - Anah) et des économies d'impôt. Pour estimer la rentabilité du projet d'investissement, il convient d'évaluer le montant du loyer annuel à partir d'un taux de rentabilité locative brut. Le plafond de ressources des locataires, dans certains dispositifs, peut effrayer certains investisseurs mais les spécialistes estiment qu'une immense majorité de Français sont éligibles au Pinel.

[Retour au sommaire p. 1](#)

... ce qu'il faut savoir...

Les **économies fiscales** sont à prendre en compte en fonction du taux d'imposition, (sauf pour les réductions d'impôt).

Les charges : il s'agit de l'impôt foncier et des charges de propriété. Ce sont des charges non récupérables sur le locataire. Pour les immeubles neufs, les propriétaires sont exonérés de la taxe foncière pour les deux premières années. Le total de ces charges représente généralement de 10 à 20 % du loyer brut perçu.

A ces charges s'ajoutent les **mensualités de remboursement** (intérêt et capital) des emprunts souscrits.

Les intérêts d'emprunt : ils sont déductibles à hauteur du revenu foncier et permettent de bénéficier d'une économie d'impôt. Ils sont évalués en fonction généralement d'emprunts à mensualités et taux constants.

Le taux marginal d'imposition est fonction de la situation fiscale de l'acquéreur : revenu imposable et nombre de parts. C'est le taux d'imposition qui correspond au quotient familial et qui est de 45 % au maximum (auquel il faut parfois ajouter la taxe sur les revenus élevés). Il est utilisé pour calculer l'économie d'impôt. Il s'y ajoute le poids des contributions sociales (15,5 % en 2016 sur les revenus fonciers nets).

Ces éléments permettent de mettre en évidence les flux annuels nécessaires à l'investisseur. Ils sont obtenus en ajoutant aux recettes les économies d'impôts générés et les réductions d'impôt, desquelles sont ôtées les différentes charges. Pour être rationnelle, cette analyse doit s'effectuer sur un minimum de 10 ans, car l'immobilier est un engagement qui s'apprécie sur le long terme.

L'IMMOBILIER ET LES INCITATIONS FISCALES

L'immobilier a toujours été choyé par le législateur. Les incitations fiscales se sont en effet succédées. Plusieurs stratégies peuvent aujourd'hui être envisagées :

- Faire des travaux et louer le bien nu

L'idée est alors d'acquérir un bien pour un prix raisonnable et de réaliser des travaux d'amélioration. S'il s'agit d'un logement, les travaux seront déductibles et le déficit éventuellement généré l'année de réalisation des travaux pourra être imputé sur le revenu global (plafonné), permettant de réaliser des économies substantielles, notamment pour les foyers ayant une tranche marginale d'imposition élevée. Il conviendra en revanche d'être vigilant dans ce cas car le bien devra alors être loué nu pendant 3 années après celle de l'imputation du déficit.

- Acquérir un logement éligible au dispositif Pinel

Ces logements ont représenté plus de la moitié des logements du parc privé collectif mis en chantier en 2016. Le dispositif Pinel séduit. Pour mémoire, il s'agit dans ce cas d'acquérir un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement et de s'engager à le louer nu pendant 6 à 12 ans, pour un loyer inférieur à certaines limites, à des locataires ayant des ressources inférieures à certains plafonds. Une réduction d'impôt est alors calculée au taux de 12 % à 21 % du prix de revient et s'étale sur la durée de l'engagement souscrit.

Il convient toutefois de garder à l'esprit plusieurs points de vigilance : le logement devra être loué pendant toute la durée de l'engagement, sous peine de voir la réduction d'impôt remise en cause dans sa globalité. Le contribuable ne devra pas avoir dépassé le plafond global des niches fiscales qui s'élève désormais à 10 000 € par an. Au terme de l'engagement de location, si l'emprunt n'est pas terminé, le contribuable devra supporter un effort d'épargne plus important puisqu'il ne bénéficiera plus de l'économie d'impôt. Si l'investisseur a dans l'idée de revendre le bien au terme de son engagement de location, il devra avoir à l'esprit que d'autres logements de l'immeuble concerné pourraient être mis en vente en même temps, ce qui pourrait entraîner une mise en concurrence des logements et donc des difficultés à céder le bien.

- Louer meublé

L'activité de location meublée se développe fortement depuis plusieurs années. La location de courte durée est souvent appréciée par les particuliers dans certaines grandes métropoles qui profitent de leur absence pour proposer à la location leur logement personnel (à des touristes notamment). La location meublée peut en revanche être envisagée de façon plus durable et permanente, suite à l'acquisition d'un logement à titre de placement. En effet, la valeur du bien ainsi loué meublé pourra alors faire l'objet d'un amortissement, réduisant d'autant le revenu imposable du contribuable. Les économies réalisées porteront alors tant sur l'impôt que sur les prélèvements sociaux. Les contribuables pourront sinon choisir le régime micro qui permettra de bénéficier d'un abattement de 50 %, voire 71 % dans certains logements (meublés de tourisme notamment).



Le propriétaire est-il responsable des nuisances causées par son locataire ?

C'est le locataire qui est le principal responsable des troubles qu'il cause au voisinage. Toutefois, le propriétaire dûment informé des nuisances engendrées par son locataire doit engager certaines démarches auprès du fauteur de troubles. Sans réaction de sa part, sa responsabilité peut aussi être engagée. Les nuisances en cause peuvent être notamment des nuisances sonores ou olfactives, la dégradation ou encombrement des parties communes (cour, terrasse...) ou le non-respect du règlement de copropriété. Pour que la responsabilité du bailleur à l'égard de son locataire soit engagée, il doit avoir été mis en demeure et informé officiellement de la situation par les voisins, ou le syndic en cas de non-respect du règlement de copropriété. Une fois informé du comportement fautif de son locataire, le bailleur doit utiliser tous les moyens pour faire cesser les troubles. Peu importe qu'il y parvienne : sa responsabilité ne peut être engagée que s'il ne réagit pas (www.service-public.fr).

Crit'Air : circuler en zone de circulation restreinte sans vignette sera bientôt verbalisé

Dans les zones de circulation restreinte (ZCR) les automobilistes qui n'auront pas la vignette Crit'Air seront passibles d'une amende de 68 € à partir du 1er juillet 2017 d'après le décret publié au Journal officiel du 7 mai 2017. Le site de commande des certificats qualité de l'air (ou « pastilles de couleur ») est ouvert à l'adresse www.certificat-air.gouv.fr. L'obtention de ce certificat implique de payer une redevance de 3,70 € auxquels s'ajoute le montant de l'acheminement par voie postale (ce qui correspond à un montant total de 4,18 €). En plus de la démarche en ligne, une procédure de demande par voie écrite et de paiement par chèque bancaire ou postal est désormais opérationnelle. Une fois complété avec le chèque établi à l'ordre de l'« Imprimerie Nationale SA », le document de demande de certificat qualité de l'air doit être envoyé par voie postale. (www.service-public.fr)

Manque d'eau

Le bilan du niveau des nappes phréatiques en France publié par le Bureau de Recherches géologiques et minières met en évidence un déficit de pluie de l'ordre de 50% en moyenne sur le mois d'avril. Les niveaux de nappes sont jugés bas à très bas pour 26% des points d'observation. La recharge hivernale prend fin sans avoir complètement rempli son rôle pour près des deux tiers des nappes.

[Retour au sommaire p. 1](#)