



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

Janvier 2018 - n° 18 - 01

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>Gestion locative : la révision des loyers</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

LE BUDGET DE LA « SÉCURITÉ SOCIALE » POUR 2018 ADOPTÉ

Le budget 2018 de la Sécurité sociale vise à ramener en 2018, le déficit à 2,2 milliards d'euros, un niveau inédit depuis dix-sept ans. Le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 prévoit un retour à l'équilibre pour le régime général (branches famille, maladie, vieillesse et accidents du travail) avec un excédent de 1,2 milliard d'euros. En prenant en compte le déficit du fonds de solidarité vieillesse (FSV) qui s'élèvera à 3,4 milliards d'euros en 2018, le déficit atteindra 2,2 milliards d'euros. La baisse de l'endettement se poursuit par l'amortissement progressif de la dette de la caisse d'amortissement de la dette sociale (CADES). Cette baisse devrait permettre le remboursement de la dette sociale d'ici 2024. L'objectif national des dépenses d'assurance maladie (Ondam) est fixée à +2,3% pour 2018 soit 4,4 milliards d'euros de dépenses nouvelles.

Les principales économies prévues dans le projet de loi sont :

- la revalorisation des pensions de retraite initialement prévue au 1er octobre 2018 est reportée au 1er janvier 2019 ;
- le forfait journalier hospitalier passe de 18 à 20 euros ;
- le montant et les barèmes de l'allocation de base de la prestation d'accueil du jeune enfant (Paje) sont alignés sur le montant du plafond du complément familial pour les nouveaux bénéficiaires.

LE PLAN D'ACTION CŒUR DE VILLE AU SECOURS DE NOMBRES DE LOCALITÉS

Pour lutter contre la disparition des commerces et la dégradation immobilière de nombre de centres villes, principalement dans les localités de moins de 50 000 habitants, le plan "Action Cœur de Ville" présenté à Cahors le 6 décembre 2017 prévoit de mobiliser plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans. Une enveloppe de 1,5 milliard d'Action logement serait consacrée spécifiquement à la réhabilitation de logements en centre-ville pour les salariés.

Les principales mesures concernent :

- les communes et les intercommunalités, avec notamment la mise en œuvre de périmètres prioritaires d'intervention dénommées "opérations de revitalisation du territoire" ;
- les commerces et activités économiques et de services : nouvelle offre commerciale en centre-ville et régulation du développement du commerce de périphérie ;
- les propriétaires et locataires en centre-ville, avec des incitations à la rénovation et à la mise aux normes des logements et l'extension du prêt social de location accession aux logements anciens ;
- les promoteurs immobiliers et des bailleurs en vue d'inciter au retour de salariés dans les centres villes ;
- les résidents et les visiteurs (accès prioritaires à la fibre et aux services publics dans le centre-ville).

L'EMPLOI PROGRESSE DANS LES FONCTIONS PUBLIQUES

L'Insee a publié le 18 décembre 2018 ses données concernant l'emploi dans la fonction publique. Hors contrats aidés, la progression de l'emploi dans les trois fonctions publiques a été de 0,5 % (évolution 2016 par rapport à 2015).

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



Références Économiques et financiers



Vos placements en Janvier 2018

	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
2e Trim. 2017	129,19	1 664
1e Trim. 2017	125,90	1 640
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

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.

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. 80% des retours à l'emploi s'effectuent dans les huit premiers mois de l'inscription.

Noir c'est noir

L'Organisation internationale du travail indique dans sa dernière étude que dans le monde 77% des personnes âgées de 15 à 24 ans travaillent au noir, contre 58% des adultes. Un jeune sur cinq dans les pays dits « matures » n'est pas déclaré, contre 97% dans le pays les plus pauvres.

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%.

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.

[Retour au sommaire p. 1](#)

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

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.



Loyers encadrés illégaux ?

Après le tribunal administratif de Lille, c'est celui de Paris qui annule l'encadrement des loyers. Le tribunal a en effet jugé illégaux les arrêtés pris de 2015 à 2017 par le préfet. Les juges ont considéré que ce dispositif qui interdit aux propriétaires de fixer un loyer supérieur de 20% au loyer de référence dans le quartier pour la première location ou le renouvellement d'un bail, aurait dû être étendu à toute la région parisienne pour être applicable. La décision a toutefois fait l'objet d'un appel.

« 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 2/3 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 Solidarité 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.

Vélos électriques et aide de l'Etat

Les acquéreurs de vélos neufs à assistance électrique (VAE) qui n'utilisent pas de batterie au plomb ont jusqu'au 31 janvier 2018 pour bénéficier d'une aide d'État. Cette aide est fixée à 20% du coût du vélo (TTC) sans pouvoir être supérieure à 200 €. Les acheteurs en question doivent être majeurs et être domiciliés en France. Le vélo ne doit pas être vendu dans l'année qui suit son acquisition. Cette aide est non cumulable avec d'autres aides (des collectivités par exemple) et l'acquéreur doit formuler une demande de remboursement après l'achat du vélo.

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

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.

[Retour au sommaire p. 1](#)