

## EDITORIAL



**L'édito de**  
**Rémi Le Bailly,**  
rédacteur en chef

## Une mauvaise copie du système américain

Vivement le 19 juin. Tout d'abord parce que l'été et les vacances pointeront le bout de leur nez. Ensuite, et surtout, parce que, sauf événement extraordinaire, on en aura fini avec l'interminable séquence électorale. Le second tour des législatives se sera déroulé la veille et les Français ne seront plus appelés aux urnes avant les Européennes de 2019. Deux ans tranquilles...

Avec la mise en place des primaires, à droite comme à gauche, la campagne électorale s'étire désormais sur près d'un an. Souvenez-vous, cela paraît bien loin aujourd'hui, mais les candidats à

« Que retient-on des débats télévisés ? Les petites phrases, les escarmouches et sûrement pas le détail des projets »

la primaire de la droite battaient déjà la campagne l'été dernier. Dans ce domaine comme dans d'autres, nous avons décidé de copier, pour le meilleur, peut-être, et pour le pire, plus probablement, le modèle américain. A ceci près que les deux candidats qui arrivent aujourd'hui en tête des sondages ne sont pas passés par la case primaire. Comme si François Fillon et Benoît Hamon, les deux vainqueurs de ces préélections, arrivaient déjà affaiblis au moment du sprint final, les primaires apparaissant comme un processus efficace lorsqu'il n'y a que deux grands candidats en lice pour l'élection proprement dite, mais comme un piège dans un système éclaté tel que celui que l'on connaît en France aujourd'hui.

La ressemblance avec le schéma américain se retrouve aussi dans une surmédiasation au profit de la forme et aux dépens du fond. Que retient-on des débats télévisés ? Les petites phrases, les

escarmouches et sûrement pas le détail des projets. La campagne est plus longue, les prises de parole des uns et des autres plus nombreuses, mais la confrontation des idées n'en est pas plus riche. Au contraire. En la matière, la presse écrite, parce que son format s'y prête plus, tire mieux son épingle du jeu. C'est ce que nous essayons de faire à *Investir*, en nous concentrant sur les sujets économiques et fiscaux, en interrogeant les principaux candidats et en décortiquant leurs propositions. Nous avons interviewé Marine Le Pen et François Fillon, nous ferons même dans les prochaines semaines avec Benoît Hamon et Emmanuel Macron.

Dernière similitude avec ce qui se passe outre-Atlantique, la place prise par les « affaires » : déclarations d'impôts, propositions d'emplois fictifs de Marine Le Pen ou interrogations sur le patrimoine d'Emmanuel Macron dans l'Hexagone. Cette élection, que l'on définissait, à juste titre, comme cruciale dans un environnement économique et social dégradé, risque bien de passer à côté des sujets essentiels. Soyons optimistes : il reste quatre semaines pour corriger le tir. — rlebaill@investir.fr

### PROJET MACRON

## Fiscalité revue

Face à la vive inquiétude des épargnants et à la grogne des assureurs, Emmanuel Macron a dû amender son projet de taxe à 30 % sur tous les revenus du capital. Ce taux unique est, en effet, bien moins avantageux que la fiscalité actuelle des contrats d'assurance de plus de huit ans (23 % au total). Lors des dernières assises de l'Afer, son porte-parole et ancien ministre, Jean Arthuis, a indiqué que les placements dans l'assurance-vie seront bien soumis à une *flat tax* de 30 % mais que seuls les nouveaux contrats seront concernés, à partir d'un certain seuil d'encours (150.000 € sans doute).

### CADASTRE

## Assainissement renforcé

Lors d'une succession, il arrive que des héritiers ne sont pas en mesure de vendre le bien immobilier du défunt car sa propriété n'a pas été constatée par un acte juridique publié au service de la publicité foncière. Pour mettre fin au désordre foncier et cadastral qui touche plusieurs départements français (Corse et outre-mer notamment), la loi de finances pour 2015 avait mis en place une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit lors de la première transmission, par succession ou par donation, d'un bien ou d'un droit immobilier dont le titre de propriété a été reconstitué par acte authentique. Pour inciter davantage les particuliers, le taux d'exonération vient d'être porté à 50 % et le dispositif prorogé jusqu'au 31 décembre 2027.

### UN LOGEMENT DÉCENT

## Nouvelle obligation

Le propriétaire bailleur est tenu de fournir à son locataire un logement décent, c'est-à-dire un logement ne présentant pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé de ses occupants et pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement (par exemple, toiture étanche, canalisations en bon état). Un décret récent intègre désormais aux caractéristiques du logement décent la performance énergétique. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, tout logement donné en location, nue ou meublée, devra être protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et les fenêtres du logement ainsi que les murs et les parois donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés devront être en bon état et présenter une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés devront être munies de portes ou de fenêtres. Enfin, les cheminées devront être équipées de trappes.

### L'EXPERT PATRIMOINE



**JEAN-JACQUES TEISSÈDRE**  
GÉRANT DE TEISSÈDRE  
& ASSOCIÉS GESTION  
DE PATRIMOINE

## Les placements pour les personnes protégées

### L'ANALYSE DU PATRIMOINE EXISTANT

La mise en place d'une mesure de protection (curatelle ou tutelle) appelle la désignation d'un mandataire judiciaire à la protection des majeurs (MJPM). Nommé par le tribunal, celui-ci peut être un proche, un mandataire indépendant, une association tutélaire ou un préposé d'établissement. L'approche humaine adaptée aux besoins de la personne protégée et le travail administratif constituent l'essentiel de l'activité de ceux que l'on appelait auparavant des gérants de tutelles. S'ajoutent à ces tâches principales l'analyse et le suivi du patrimoine de la personne protégée. Celui-ci ayant été constitué de nombreuses années auparavant, il est possible qu'il ne soit pas adapté à la situation nouvelle et aux besoins du majeur protégé.

Pour analyser le patrimoine financier d'une personne protégée, il convient de tenir compte de son âge, sa situation familiale, son régime matrimonial, la présence d'enfants ou d'héritiers directs, la nature des aides perçues, sa tranche marginale d'imposition, sa capacité d'épargne ou ses besoins de revenus complémentaires et de vérifier son éligibilité à l'épargne handicap.

Des modifications de la répartition des actifs seront peut-être nécessaires. Dans la plupart des cas, il s'agira d'une sécurisation. Toutefois, lorsque le patrimoine est conséquent, une diversification financière, certes modérée, peut être maintenue. Par exemple, un PEA (plan d'épargne en actions) de 20.000 € n'a pas sa place dans un patrimoine de 50.000 €. En revanche, il peut être conservé lorsque celui-ci est conséquent.

« Il est possible que le patrimoine ne soit pas adapté à la situation nouvelle et aux besoins du majeur protégé »

### LES SOLUTIONS À PRIVILÉGIER

Sans surprise, ce sont les actifs en euros des contrats d'assurance-vie qui sont les plus adaptés à la situation. Ils sont les seuls à apporter une garantie en capital et un effet cliquet. La garantie en capital découle du fait que l'épargne est investie majoritairement en emprunts d'Etat, l'effet cliquet signifie que l'épargne ne peut aller qu'en progressant.

Pour faire face à la baisse des taux d'intérêt et donc des rendements, les assureurs proposent de nouveaux fonds euros. Ceux-ci apportent la même garantie sur le capital investi, tout en cherchant à obtenir une meilleure rémunération.

Trois principales solutions ont vu le jour : les euros « actifs » dans lesquels une partie de l'épargne est investie sur des fonds plus dynamiques, les euros « pierre » constitués presque exclusivement de supports immobiliers et les euros « croissance ». Ces derniers garantissent le capital sur un horizon déterminé (10 ans, 15 ans ou 20 ans). Lorsque la personne protégée n'a pas ou n'a plus de famille et si elle bénéficie d'aides sociales récupérables, le choix d'un contrat de capitalisation est sans doute souhaitable.

Dans certaines situations, par exemple lorsqu'il faut payer une maison de retraite ou des aides à domicile, le budget de la personne protégée peut être déficitaire. Plutôt que d'éroder le capital en demandant des revenus supérieurs à la rentabilité du contrat (les actifs en euros rapportent dorénavant à peine 2 %), il est souhaitable de trouver une meilleure source de revenus. Avec un rendement proche de 5 %, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) apporteront la meilleure solution. La simplicité d'utilisation et la rentabilité de cet immobilier d'entreprise en font un support parfaitement adapté aux personnes protégées lorsque celles-ci disposent d'autres liquidités (différents livrets ou assurance-vie). Enfin, après 80 ans, s'il faut trouver des revenus maximaux, la transformation d'un capital en rente viagère est envisageable avec l'ajout d'une garantie décès qui permettra de pallier le risque de décès prématuré du souscripteur.

### EN PRATIQUE

Les actifs en euros constituent les supports les plus adaptés aux personnes protégées. Toutefois, lorsque le patrimoine est conséquent, une diversification financière avec des opportunités obligataires (fonds datés) ou des fonds prudents est possible. La souscription de parts de SCPI est une solution envisageable en cas de besoin de revenus complémentaires.

### JURISPRUDENCE

## Pas d'annulation d'assemblée générale en l'absence de consultation du conseil syndical

Aussi étonnant que cela puisse paraître, l'absence de consultation du conseil syndical d'une copropriété pour établir l'ordre du jour n'entraîne pas l'annulation de l'assemblée générale (AG)... C'est ce que vient d'affirmer la Cour de cassation dans une affaire où un copropriétaire mécontent tentait de faire annuler une AG sur cet argument. La décision peut interloquer de prime abord. Un décret de 1967, qui en régit toujours les modalités, spécifie en effet que : « L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical. » Et pourtant, paradoxe législatif, « il n'en est pas moins vrai que, comme jugé à bon droit par le tribunal de grande instance, le défaut de cette concertation n'entraîne aucune nullité faute de texte prévoyant une telle sanction » !

Ainsi, comme le rappelle la haute juridiction, si le conseil syndical ou un copropriétaire souhaite enrichir l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale, il en a toute la faculté, à condition de notifier dans les temps sa ou ses questions au syndic (au moins vingt et un jours avant) et par lettre recommandée avec accusé de réception. En l'espèce, le plaignant avait par ailleurs reproché au syndic de ne pas avoir pris en compte ses 52 propositions... déposées en courrier simple dans la boîte aux lettres. Là encore, il n'a pas eu gain de cause, n'ayant tout simplement pas respecté la procédure. S. MATHOREL

Cass. Civ. 3, 1<sup>er</sup> décembre 2016, n° 15-26559.

### Tableau de bord des placements

#### IMMOBILIER

**LES PRIX** (Indicateur seloger.com, janvier 2017)  
APPARTEMENTS PARIS **8.990 €/M<sup>2</sup>** ↘  
LYON **4.190 €/M<sup>2</sup>** ↘  
MARSEILLE **2.836 €/M<sup>2</sup>** ↗

**LES LOYERS** (Indicateur Clameur, novembre 2016)  
APPARTEMENTS PARIS **25,20 €/M<sup>2</sup>** →  
LYON **12,80 €/M<sup>2</sup>** →  
MARSEILLE **12,30 €/M<sup>2</sup>** ↘

#### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

AU 4E TRIMESTRE 2016 **125,50**  
VARIATION ANNUELLE **+ 0,18 %** ↗

#### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

AU 4E TRIMESTRE 2016 **1.645**  
VARIATION ANNUELLE **+ 0,98 %** ↗

**TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS**  
MOYENNE HORS ASSURANCE (CRÉDIT  
LOGEMENT/CSA-FÉVRIER 2017) **1,49 %**

#### VIE PRATIQUE

**INDICES DES PRIX ENSEMBLE DES MÉNAGES**  
(BASE 100 EN 1998) :  
HORS TABAC : **126,03** À FIN DÉCEMBRE 2016 :  
STABLE SUR UN AN GLISSANT

SMIC TAUX H/BRUT (AU 1-1-2017) **9,76 €**  
PLAFOND DE LA SÉC. SOC. (PAR MOIS) **3.269 €**  
VALEUR PT. AGIRC (AU 1-12-2014) **0,4352 €**  
VALEUR PT. ARRCO (AU 1-12-2014) **1,2513 €**

#### FISCALITÉ

**PLUS-VALUES DES VALEURS MOBILIÈRES**  
IMPOSITION AU BARÈME PROGRESSIF DE  
L'IMPÔT SUR LE REVENU  
**ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION :**  
50 % ENTRE 2 ET 8 ANS, 65 % AU-DELÀ  
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX DE 15,5 % (NE FONT  
PAS L'OBJET DE L'ABATTEMENT)

#### DIVIDENDES

— PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX DE 15,5 % : **RETENU**  
**À LA SOURCE**  
— ABATTEMENT GÉNÉRAL 40 % : **MAINTENU**  
— ABATTEMENT FORFAITAIRE : **SUPPRIMÉ**  
— IMPOSITION APRÈS ABATTEMENT : **BARÈME  
PROGRESSIF DE L'IMPÔT SUR LE REVENU**

**COUPONS D'OBLIGATIONS, INTÉRÊTS DES  
LIVRETS BANCAIRES :** IMPOSITION AU BARÈME  
PROGRESSIF DE L'IMPÔT SUR LE REVENU  
+ RELÈVEMENTS SOCIAUX DE 15,5 %

#### LIVRETS

**RENDEMENTS DES PRODUITS RÉGLEMENTÉS**  
LIVRET A, LIVRET BLEU, LIVRET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE **0,75 %**  
PLAN D'ÉPARGNE-LOGEMENT OUVERT ENTRE LE  
1ER AOÛT 2003 ET LE 31 JANVIER 2015 **2,50 %**  
PLAN D'ÉPARGNE-LOGEMENT OUVERT ENTRE LE  
1ER FÉVRIER 2015 ET LE 31 JANVIER 2016 **2 %**  
**NOUVEAU PLAN D'ÉPARGNE-LOGEMENT  
OUVERT À PARTIR DU 1ER AOÛT 2016** **1 %**  
COMPTE ÉPARGNE-LOGEMENT **0,50 %**