

à la une

## DÉCLARATION EN LIGNE, PAIEMENT LES NOUVEAUTÉS DE L'IMPÔT 2016

dossier

**ÉPARGNE RÉGLEMENTÉE**  
LES NOUVEAUX TAUX  
AU 1<sup>er</sup> FÉVRIER

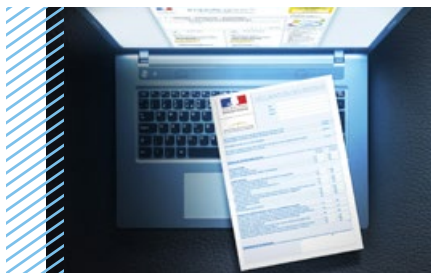
éclairage

**RETRAITE**  
LES "PETITES" RETRAITES  
DES POLY-PENSIONNÉS  
MUTUALISÉES

pratique

**CONGÉ DU LOCATAIRE**  
LES RÈGLES À SUIVRE  
POUR ÉVITER LE TRIBUNAL

The image shows a laptop with the French tax website 'impots.gouv.fr' open on the screen. A 'Déclaration des Revenus' form is overlaid on the laptop, showing various fields for personal information and tax details. The form includes sections for 'MONTANT DES DÉPENSES RELEVÉS EN 2014' and 'MONTANT DES DÉPENSES RELEVÉS EN 2015'. The form is titled 'DÉCLARATION DES REVENUS' and features the French Republic logo and the text 'MINISTÈRE DES FINANCES ET DES COMPTES PUBLICS'.



## à la une

page **3**

### **DÉCLARATION EN LIGNE, PAIEMENT**

#### LES NOUVEAUTÉS DE L'IMPÔT 2016

De nombreuses mesures fiscales d'ampleur entrent en vigueur en 2016. Les contribuables à hauts revenus doivent notamment effectuer leur déclaration en ligne dès cette année et payer leur facture sur le site de l'administration. De nouvelles obligations sont également prévues.



## dossier

page **7**

### **ÉPARGNE RÉGLEMENTÉE, LES NOUVEAUX TAUX AU 1<sup>er</sup> FÉVRIER**

Depuis le 1<sup>er</sup> février, les taux d'intérêt de certains produits d'épargne ont été modifiés par le gouvernement. Si le rendement du Livret A est préservé, les plans d'épargne logement voient leur rémunération chuter à 1,5%. Le point sur la situation et les options pour les épargnants.



## éclairage

page **12**

### **RETRAITE**

#### LES "PETITES" RETRAITES DES POLY- PENSIONNÉS MUTUALISÉES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les droits de retraite d'un faible montant des affiliés à plusieurs régimes peuvent être intégrés dans les droits acquis auprès de leur régime principal. Quelles sont les caisses de retraite éligibles ? Les montants des pensions concernées ? Éclairage.



## pratique

page **16**

### **CONGÉ DU LOCATAIRE**

#### LES RÈGLES À SUIVRE POUR ÉVITER LE TRIBUNAL

Pour vendre ou habiter le logement, un propriétaire peut déloger son locataire en lui donnant congé. Mais la loi encadre très strictement cette faculté et sanctionne lourdement les congés frauduleux. Le point sur les délais et règles à respecter pour prévenir les litiges.



**ils l'ont dit ce mois-ci**

page **6**



**tendances & finances**

page **11**



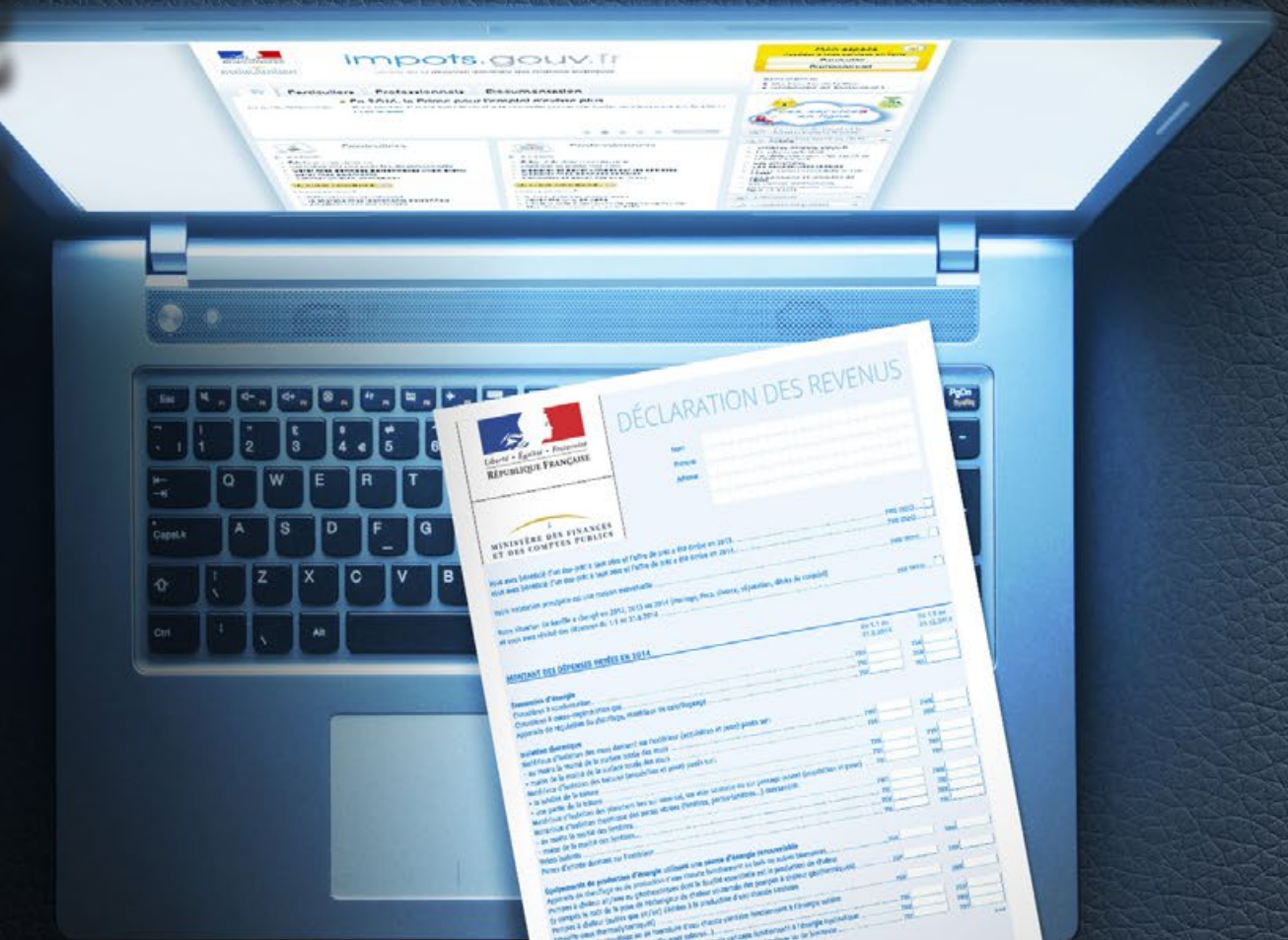
**vos patrimoine**

page **19**



à la une

# DÉCLARATION EN LIGNE, PAIEMENT



## LES NOUVEAUTÉS DE L'IMPÔT 2016



## L'ANNÉE 2016

apporte son lot de changements en matière d'impôt sur le revenu. Les contribuables devront progressivement déclarer leurs revenus et payer leur impôt en ligne. Ces obligations s'étalent sur quatre ans, de 2016 à 2019, impactant dès cette année les foyers fiscaux aisés. Le point sur ces nouveautés.



Etes-vous familier de l'usage d'Internet ? Mieux vaut que vous répondiez par l'affirmative, car à compter de 2019, le gouvernement ne vous laissera plus le choix. Vous devrez obligatoirement déclarer vos revenus sur Internet et avoir recours à un moyen dématérialisé pour payer votre impôt lorsque ce dernier atteint une certaine somme. Ces nouveautés s'appliquent dès 2016 pour les plus hauts revenus. Sans échappatoire possible (ou presque), les contribuables devront donc se mettre à l'heure 2.0. Le point sur les changements en matière d'impôt.

### **DÉCLARATION SUR INTERNET OBLIGATOIRE POUR LES PLUS AISÉS DÈS 2016**

Tous les ans, c'est le même rituel : vous remplissez le formulaire papier 2042 pour déclarer vos revenus. Si la corvée ne va pas disparaître à l'avenir, ses modalités vont

évoluer. En effet, le Budget 2016 voté au Parlement fin 2015 instaure la généralisation progressive de la déclaration de revenus sur Internet. À terme, tous les contribuables devront obligatoirement passer à la dématérialisation pour remplir leurs obligations fiscales. Cela fait déjà plusieurs années que Bercy pousse gentiment les redevables de l'impôt à utiliser cette voie en améliorant notamment ses outils, la démarche restant jusqu'ici sur la base du volontariat.

Ce passage au numérique se fera en plusieurs étapes et sur quatre ans, de 2016 à 2019, en commençant par les plus hauts revenus. Ainsi, les foyers fiscaux dont le revenu fiscal de référence (RFR) 2014 figurant sur leur avis d'imposition 2015 est supérieur à 40.000 euros devront télédéclarer leurs ressources dès l'imposition 2016. Selon le ministère des Finances, 2 millions de contribuables devraient être concernés.

À compter de la déclaration 2017, suivront les redevables qui posséderont un RFR 2015 d'au moins 28.000 euros, soit 4 millions de foyers fiscaux supplémentaires. L'obligation sera ensuite étendue en 2018 aux 9 millions de déclarants dont le revenu fiscal 2016 se montera à 15.000 euros. Enfin, l'ensemble des contribuables devront automatiquement déclarer en ligne leurs revenus en 2019.

### **UNE EXCEPTION À LA RÈGLE**

Toutefois, Bercy ne souhaite pas pénaliser les déclarants qui ne possèdent pas de connexion Internet ou qui n'en sont pas familiers, notamment les personnes âgées. « *La généralisation progressive de la télédéclaration se fera dans le respect des contraintes de chacun* », a promis le secrétaire d'État au Budget Christian Eckert. Ainsi exemptées de l'obligation de télédéclarer, les personnes qui ne pourront pas déclarer en

ligne leurs revenus pourront continuer à remplir le formulaire papier. Celles-ci devront simplement l'indiquer à l'administration fiscale. Il leur suffira pour ce faire de cocher une case prévue à cet effet sur le modèle de celle remplie pour indiquer si l'on possède un téléviseur.

Attention, ce passe-droit reste strictement limité à ces personnes, les autres contribuables devant impérativement s'accommoder de la modernisation de la déclaration. Pour preuve, si vous décidez de contourner cette obligation, une amende de 15 euros vous sera infligée à compter de la deuxième année au cours de laquelle un manquement est constaté. Pour achever de convaincre les réticents, le ministre des Finances Michel Sapin présente la télédéclaration comme « *fondamentale dans l'intérêt des contribuables : ils peuvent corriger jusqu'au bout leur déclaration, payer plus tard... C'est plus simple* ».

### PAIEMENT DÉMATÉRIALISÉ À COMPTER DE 300 EUROS EN 2019

L'un n'allant pas sans l'autre, parallèlement à la généralisation de la déclaration en ligne, le gouvernement entend également pousser les contribuables à payer leurs impôts via Internet. Pour ce faire, le seuil au-delà duquel les redevables doivent s'acquitter obligatoirement de leurs impôts par prélèvement va être abaissé. Là encore, la mesure est progressive et s'étale sur quatre ans, de 2016 à 2019. Si le montant de votre impôt excède 10.000 euros, vous devez impérativement le payer par un moyen dématérialisé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Auparavant cette limite était fixée à 30.000 euros.

Pour les règlements effectués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le seuil est abaissé de 10.000 à 2.000 euros, puis de 2.000 à 1.000 euros à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et enfin à 300 euros pour tous ceux réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Concrètement, dès lors que le montant de votre impôt dépasse 300 euros, vous serez

obligé d'utiliser un mode de paiement dématérialisé pour vous acquitter de vos obligations fiscales. Toutefois, vous conservez le choix parmi les moyens mis à votre disposition, à savoir le prélèvement à l'échéance (premier tiers en février, second en mai et le solde de l'impôt en septembre), la mensualisation et le paiement en ligne via le site internet de l'administration fiscale, [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), ou l'application « Impots.gouv » disponible sur smartphone.

En cas de manquement, vous écoutez d'une majoration équivalente à 0,2% du montant de l'impôt dû et qui ne peut être inférieure à 15 euros. Seule consolation pour les réfractaires, le délai pour s'acquitter de l'impôt est allongé de cinq jours grâce à la dématérialisation.

Ces deux nouveautés possèdent un unique objectif : établir les bases du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu qui interviendra à compter de 2018. ■



Le barème de l'impôt sur le revenu n'évolue que très peu en 2016. Les seuils à l'entrée des tranches marginales d'imposition sont revalorisés de seulement 0,1% suivant l'inflation. Le nouveau barème 2016 se présente comme suit :

Taux applicables aux revenus 2015 (impôt 2016) Revenu imposable par part	
jusqu'à 9 700€	0 %
de 9 700 € à 26 791 €	14 %
de 26 791 € à 71 826 €	30 %
de 71 826 € à 152 108 €	41 %
plus de 152 108 €	45 %

# ILS L'ONT DIT CE MOIS-CI



“ Il faut revoir l'ISF, qui conduit beaucoup de gens qui ont fait fortune à quitter la France, au lieu d'y réinvestir. ”

Le 6 janvier 2016, dans *Le Dauphiné Libéré*

JEAN-DAVID CHAMBOREDON, PRÉSIDENT D'ISAI, LE FONDS D'INVESTISSEMENT DES ENTREPRENEURS INTERNET



“ Qu'on sorte les actions de l'ISF. Cela permettra aux Français d'investir en actions, d'investir dans les entreprises et ça permettra aux entreprises d'investir, de grandir. ”

Le 21 janvier sur RMC/BFM TV

LOUIS GALLOIS, PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE PSA



“ L'ISF est un épouvantail. Je proposerai de l'abolir, c'est à la portée de nos finances publiques. ”

Le 5 janvier, sur Europe 1  
ALAIN JUPPÉ, MAIRE DE BORDEAUX



“ J'aurais dû aller au bout de deux sujets, plutôt que de les contourner : les 35 heures et l'ISF. ”

« *La France pour la vie* », paru le 25 janvier

NICOLAS SARKOZY, PRÉSIDENT DES RÉPUBLICAINS

“ L'ISF porte atteinte à la neutralité fiscale en induisant certains comportements chez les contribuables telle que l'obligation d'expatriation. ”

Loi déposée à l'Assemblée nationale le 19 janvier 2016

PROPOSITION DE LOI LES RÉPUBLICAINS POUR LA SUPPRESSION DE L'ISF





**ÉPARGNE RÉGLEMENTÉE,**  
LES NOUVEAUX TAUX  
AU 1<sup>er</sup> FÉVRIER

## DEPUIS LE 1<sup>er</sup> FÉVRIER 2016,

les rendements des différents produits d'épargne réglementée ont été revalorisés.

Si le taux d'intérêt du Livret A n'a pas été modifié, comme celui du Livret de développement durable, la rémunération du plan d'épargne logement a fait l'objet d'un nouveau coup de rabot. Etat des lieux et passage en revue des possibilités qui s'offrent aux épargnants.

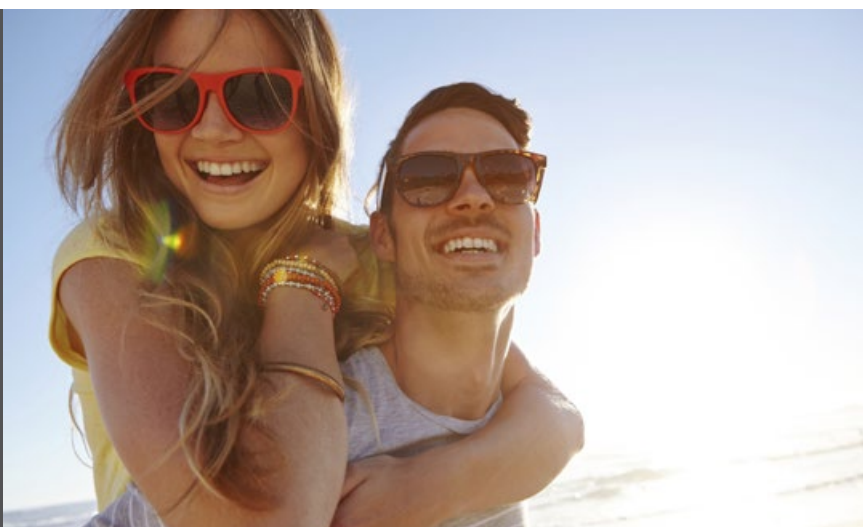
Nouvelle donne pour l'épargne réglementée... Ou plutôt la confirmation que les placements grand public ne rapportent plus rien ou presque. Depuis le 1<sup>er</sup> février 2016, les produits d'épargne réglementée, dont les conditions sont régies par les pouvoirs publics, offrent une rémunération encore un peu plus proche du néant. Ainsi, le taux d'intérêt du Livret A et du Livret de développement durable (LDD) a été maintenu à 0,75% sur décision du gouvernement. Si la hausse des prix à la consommation, sur laquelle est basé ce rendement,

aurait dû pousser ce taux d'intérêt à baisser à 0,50%, le coup de pouce du gouvernement au pouvoir d'achat des épargnants ne masque pas la réalité : le Livret A constitue aujourd'hui plus un compte courant faiblement rétribué qu'un réel produit d'épargne.

Le constat est à peine plus nuancé pour le plan d'épargne logement (PEL), dont la rémunération a été diminuée de 2% à 1,50% brut le 1<sup>er</sup> février. Alors que la Banque de France, par la voix de son gouverneur François Villeroy de Galhau, avait condamné le rendement

« *anormalement élevé* » du PEL, le ministère des Finances a pour sa part justifié l'abaissement du taux d'intérêt à « *un niveau cohérent avec celui des autres produits d'épargne existant sur le marché* ». Un coup dur pour épargnants qui n'ont pas souscrit de PEL avant le 1<sup>er</sup> février. Toutefois, les détenteurs d'anciens plans, au nombre de 14,6 millions au 31 décembre 2014 selon la Banque de France, ne sont pas impactés, la rémunération d'un PEL étant définitivement actée lors de son ouverture.

### UN PEL POUR EMPRUNTER À BON COMPTE ?



La baisse du rendement du plan d'épargne logement n'est pas une mauvaise nouvelle pour tous les souscripteurs futurs. En effet, le taux d'intérêt maximum obtenu à la fin de la phase d'épargne du PEL a également diminué, de 3,20% à 2,70% au 1<sup>er</sup> février. Certes, les conditions de crédit, avec un taux moyen de 2,15% en janvier 2016, restent excellentes et plus intéressantes que celles

offertes par le biais d'un PEL. Pour autant, « *rien ne nous permet de dire que dans 4, 5 ou 10 ans, les taux seront à ce niveau* », rappelle justement la directrice du courtier Meilleurtaux.com Maël Bernier.

Dans ces conditions, si vous n'avez pas encore ouvert de PEL, la pertinence de la souscription d'un plan d'épargne logement peut être remise en question. Etes-vous prêt à courir le

risque de voir vos économies peu rémunérées pendant plusieurs années en échange d'une hypothétique remontée des taux de crédit ? Chaque situation diffère. Toutefois, si comme la plupart des souscripteurs d'un PEL, l'acquisition immobilière n'est pas une priorité, maximiser le rendement de votre épargne doit arriver en tête de vos préoccupations.



## COMBIEN DE TEMPS POUR DOUBLER SON CAPITAL SUR UN PEL ?

Jusqu'au 1<sup>er</sup> février, un épargnant détenteur d'un PEL souscrit avant cette date et après le 31 janvier 2015 devait attendre 35 ans pour doubler sa mise.

Avec l'abaissement de la rémunération du PEL, un nouveau souscripteur devra patienter 47 ans.



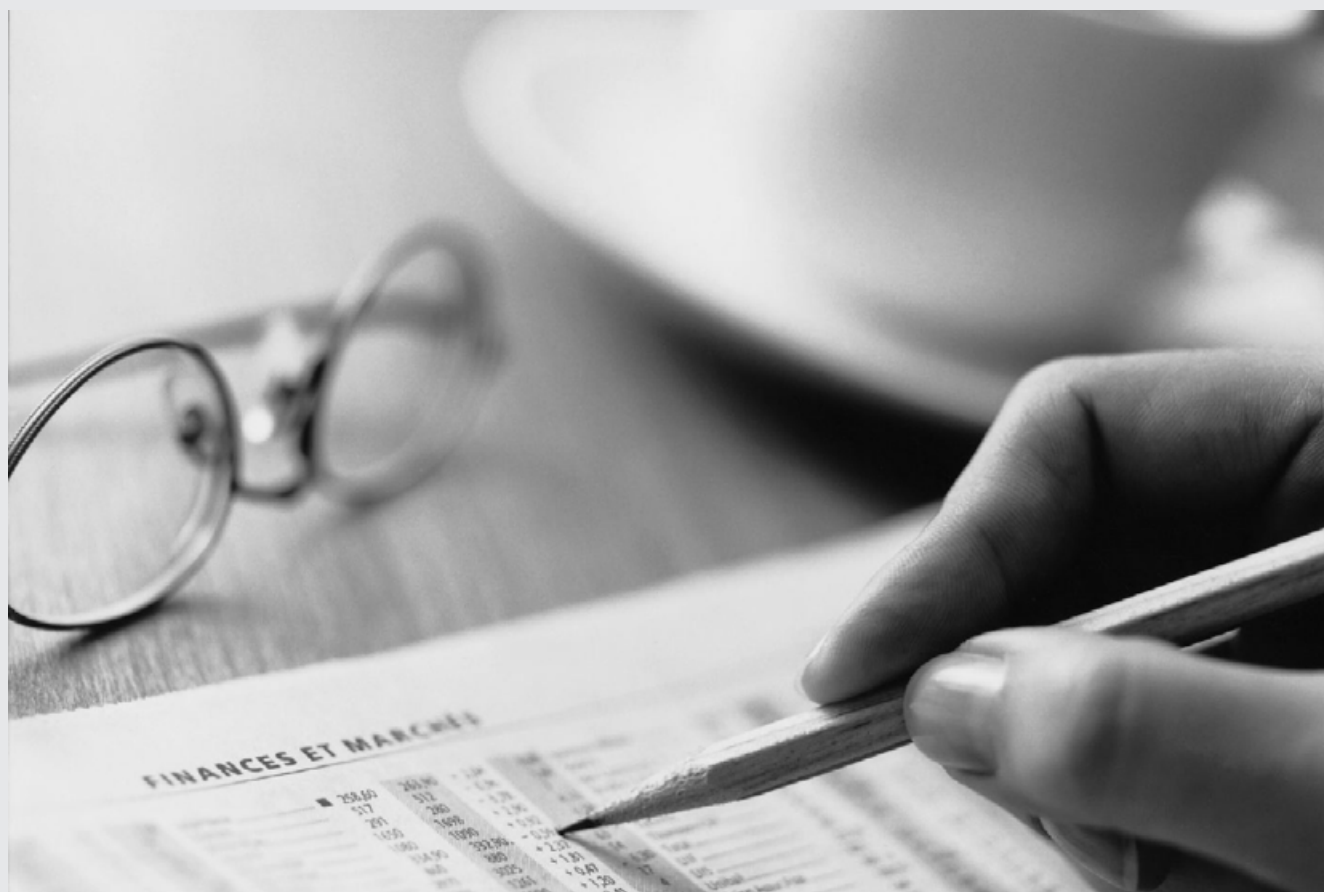
## PEU D'ALTERNATIVES SANS RISQUE

Mais comment, alors, faire fructifier son capital tout en conservant un niveau de risque nul ? Souvent comparée à l'épargne réglementée, l'assurance vie en euros constitue toujours une alternative crédible au Livret A ainsi qu'au PEL. Avec une rémunération de 2,30% en moyenne selon l'Association française de l'assurance, les supports en euros servent encore une rémunération relativement attractive. Et bien que soumis aux prélèvements sociaux de 15,5%, les intérêts générés sur ces contrats restent bien supérieurs à ceux offerts par les produits d'épargne sans risque. Surtout, certains contrats commercialisés sur Internet, ou incluant une partie d'actifs immobiliers, peuvent encore rémunérer leurs souscripteurs au-dessus de 3% et jusqu'à 4% pour les meilleurs produits du marché. Attention cependant, les taux d'intérêt des supports garantis de l'assurance vie sont indéniablement appelés à chuter ces prochaines années.

Si ces rendements vous semblent trop faibles, ce ne

sont pas les livrets bancaires qui feront votre bonheur. Ces produits ne proposent désormais que des rémunérations de base bien inférieures à 2%, avant CSG-CRDS et impôt sur le revenu. Même en pratiquant le saut de livret, c'est-à-dire chercher à bénéficier des diverses offres des banques en déplaçant votre épargne au gré des promotions, envisager un taux d'intérêt annuel net supérieur à 1,5% semble bien compliqué.

Dans le paysage morose des produits à capital garanti, le plan d'épargne logement et l'assurance vie tirent donc encore leur épingle du jeu, malgré des rendements toujours en baisse. Ainsi, si vous êtes allergique au risque, miser sur ces deux produits semble la meilleure décision. Pour les autres, parier sur les unités de compte (UC), ces supports d'assurance vie sur lesquels le capital n'est pas garanti, peut s'avérer gagnant. En 2015, les épargnants qui ont souscrit des UC ont en moyenne bénéficié d'un rendement de 4,1% selon l'Association française de l'assurance. ■



# 3 questions à...

**SERGE MAÎTRE,**

secrétaire général de l'association française des usagers des banques (Afub)



**« Nous demandons une grande réforme de l'épargne réglementée »**

## **1** À 1,50%, le taux du plan d'épargne logement est-il encore attractif ?

Le PEL est toujours très intéressant. Il joue en effet le rôle d'un super Livret A, avec un taux bien plus séduisant. Il est complémentaire d'autres investissements et l'épargne reste sécurisée. Enfin, les capitaux investis ne sont pas bloqués. Toutefois, en cas de retrait avant le terme du plan, le taux d'intérêt est abaissé au niveau du compte épargne logement, de 0,50%.

## **2** Les baisses successives du rendement du PEL sont pourtant inquiétantes...

Apporter un taux d'intérêt boosté aux épargnants était logique à une certaine époque, notamment pour favoriser l'accession à la propriété. Mais seuls 6% des plans sont utilisés à des fins immobilières. Abaisser cette rémunération n'est donc pas dénué de sens. Toutefois, ces décisions sont très anxiogènes car l'utilisateur a l'impression d'être dépouillé.

## **3** Existe-t-il des alternatives sans risque pour l'épargnant ?

L'assurance vie en euros reste la principale alternative, c'est le produit vedette car il n'a pas de véritable concurrence. Nous demandons donc à Bercy de mettre en œuvre une grande réforme de l'épargne réglementée et la création d'un produit unique qui homogénéiserait les statuts du PEL, du Livret A, du LDD et du Livret d'épargne populaire. Cela permettrait notamment de mieux financer l'économie.



# TENDANCES & FINANCES

## LES FRANÇAIS DÉCLARENT LEUR AMOUR AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

**37%**

DES FRANÇAIS possèdent au moins un équipement qui utilise de l'énergie renouvelable.



LA COTE DES ÉNERGIES TRADITIONNELLES CHUTE : charbon, nucléaire, fioul et gaz naturel.

### LE SOLAIRE PLAÎT DE PLUS EN PLUS :

+11 points de confiance dans les chauffe-eaux solaires et les panneaux photovoltaïques, +9 points pour les systèmes solaires combinés chauffage et eau chaude.



### MAIS CE SONT ENCORE LES SYSTÈMES À BOIS QUI SONT LE PLUS INSTALLÉS :

**12%**  
Poêle à bois et pompe à chaleur

**17%**  
Insert à bois

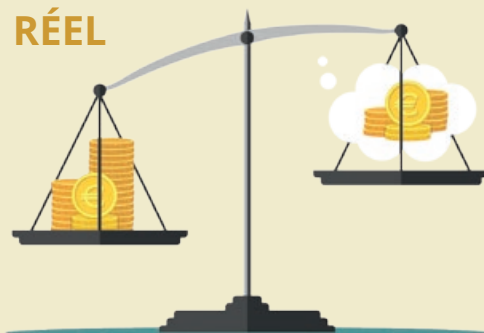
**8%**  
Panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires



LES FREINS : **54%** des Français citent le coût économique.

BUDGET RÉEL

BUDGET ESTIMÉ



BEAUCOUP DE FRANÇAIS IGNORENT QU'IL EXISTE DES AIDES FINANCIÈRES PUBLIQUES :

**30%**

ne connaissent pas le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

**61%**

ne connaissent pas les aides régionales

**37%**

ne connaissent pas l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)



Les énergies renouvelables séduisent de plus en plus les Français au détriment des énergies traditionnelles (fioul, charbon, nucléaire...). Plus d'un tiers des Français possèdent un équipement qui utilise de l'énergie renouvelable, leur confiance grimpe pour les installations solaires. Mais ce sont encore les dispositifs à bois que l'on trouve en majorité dans les foyers. Pour ceux qui n'ont pas encore franchi le pas, le coût des équipements et la méconnaissance des aides publiques constituent les principaux freins.

*éclairage*



## **RETRAITE**

LES "PETITES" RETRAITES  
DES POLY-PENSIONNÉS  
MUTUALISÉES



## PLUSIEURS MESURES ONT ÉTÉ MISES EN PLACE

en faveur des retraités affiliés à différents régimes de retraite de base. Une situation qui tend à se généraliser sous l'effet des reconversions professionnelles de plus en plus fréquentes.

Petit à petit, la vie des « poly-pensionnés » se trouve facilitée. Trois mesures viennent en effet d'être instaurées en faveur de ces retraités affiliés à différents régimes de base et qui perçoivent à ce titre plusieurs pensions de base. Et pour cause : ce cas de figure est en train de se généraliser, les Français passant de plus en plus facilement d'un statut professionnel à un autre au cours de leur carrière.

Déjà, deux retraités sur cinq sont « poly-pensionnés » (en opposition aux « mono-pensionnés », également appelés « uni-pensionnés »). En 2013, la moitié des nouveaux pensionnés au régime général de la Sécurité sociale, le régime de base des salariés du secteur pri-

vé, relevaient d'au moins deux régimes. Cette tendance devrait prendre de l'ampleur avec le développement de l'entrepreneuriat. Par choix ou par nécessité, de plus en plus de salariés se mettent à leur compte, voire lancent leur propre entreprise.

### PETITES PENSIONS MUTUALISÉES

La généralisation des jobs d'étudiants et des « petits boulots » constitue également un facteur de « poly-affiliation ». Vous avez fait les vendanges durant des années pour payer vos études ? Si vous avez été déclaré, vous avez acquis des droits auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA). Vous avez accepté un CDD de 12 mois dans une collectivité locale le temps de

décrocher un CDI dans une multinationale ? Vous avez validé des trimestres auprès du régime général pour la retraite de base mais aussi des points auprès de l'Ircantec, le régime complémentaire des agents non titulaires de la fonction publique.

Toutes ces cotisations éparpillées çà et là ont généré des droits qui, au moment du départ à la retraite, donnent lieu au versement d'une multitude de pensions. Pour simplifier la vie des retraités et surtout optimiser les dépenses de gestion des régimes de retraite, un décret a été publié le 31 décembre 2015 au Journal Officiel instaurant la mutualisation des pensions de base de faible montant (voir interview).





Pour les retraites liquidées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, si le montant de la pension est inférieur à 200 euros par an, les droits acquis sont transférés au régime principal, c'est-à-dire à celui qui verse la pension la plus élevée. Ainsi, la « petite » pension vient s'ajouter à la « grosse ». Cela ne change rien pour le retraité à la différence qu'il perçoit une seule retraite par mois au lieu de deux. Cette mesure, qui concerne uniquement les pensions de base, devrait bénéficier à 35.000 poly-pensionnés par an, selon les calculs du ministère des Affaires sociales.

#### **LIQUIDATION UNIQUE À PARTIR DE 2017**

Autre disposition favorable : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017,

la pension des poly-affiliés sera calculée à partir des 25 meilleures années de carrière, tous régimes confondus. Actuellement, les salaires annuels les plus élevés sont pris en compte au prorata de la durée d'affiliation dans chacun des régimes. D'après le gouvernement, ce mode de calcul pénaliserait les poly-pensionnés dans 75% des cas. D'où la liquidation unique des pensions prévue dans la réforme des retraites de 2014 mais officiellement mise en place par la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2016.

Cette mesure est toutefois limitée aux poly-pensionnés qui ont été affiliés aux régimes « alignés » sur les paramètres du régime général. Il s'agit de la MSA salariés, le régime de base des salariés agricoles, et du

Régime social des indépendants (RSI), le régime de retraite des artisans et des commerçants. 43% des poly-pensionnés seraient dans ce cas de figure, à en croire l'étude d'impact de la réforme de 2014.

Enfin, les poly-pensionnés « alignés » vont bénéficier du droit opposable à la retraite. Pour tout dossier complet de demande de retraite déposé à l'un de leurs régimes de base à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, ils seront assurés de percevoir leurs premières pensions de base quatre mois plus tard. Cette garantie de paiement des retraites découle de la liquidation unique. Comme elle est effective depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 dans le régime de base, il aurait compliqué de ne pas l'étendre à la MSA salariés et au RSI. ▸





## 3 questions à...

**FRANÇOISE KLEINBAUER,**

PDG du spécialiste de l'expertise retraite France Retraite

**« Les erreurs vont devenir plus fréquentes »**

### **QUELLE EST LA NOUVEAUTÉ INSTAURÉE PAR LE DÉCRET SUR LA MUTUALISATION DES RETRAITES DE FAIBLE MONTANT ?**

Ce décret du 30 décembre 2015 permet à un retraité qui a cotisé à un régime ne lui accordant qu'un faible niveau de droits de regrouper cette pension avec sa retraite de base principale. Concrètement, si la pension dans un de ses régimes est inférieure à 200 euros par an, c'est le régime où il a cotisé le plus longtemps qui assurera le versement de cette petite pension supplémentaire. Cette mutualisation des pensions de faible montant s'applique à tous les régimes de base, y compris ceux de la fonction publique et les régimes dits « spéciaux » comme celui de la SNCF ou de la RATP. En revanche, les régimes complémentaires, tels l'Arrco, l'Agirc ou l'Ircantec, ne sont pas concernés.

### **QUEL EST L'AVANTAGE POUR LE RETRAITÉ ?**

Grâce à cette mutualisation, les pensions de faibles montants seront regroupées auprès d'un seul organisme payeur : le retraité disposera ainsi plus facilement d'une vision globale du revenu mensuel qu'il perçoit de la part de ses régimes de retraite de base. Il est important de préciser que le décret ne fait pas référence aux pensions de réversion attribuées aux conjoints survivants : ce sera peut-être une prochaine étape, plus complexe à mettre en place car les conditions de réversion ne sont pas les mêmes pour tous les régimes.

### **LA MUTUALISATION NE VA-T-ELLE PAS DEVENIR CADUQUE AVEC LA FUTURE LIQUIDATION UNIQUE DES RETRAITES ?**

Non, les deux mesures sont plutôt complémentaires. La liquidation unique intervient avant le départ à la retraite et joue sur le mode de calcul des droits. Elle permet aux poly-pensionnés affiliés à des régimes alignés (Cnav - MSA - RSI) de bénéficier d'une pension calculée sur leurs 25 meilleures années de carrière, tous régimes confondus et non au prorata de leur durée d'affiliation à chacun des régimes. La mutualisation concerne, elle, le versement de la pension, et permet de rationaliser le nombre d'organismes qui vont assurer le paiement de la retraite de base. Elle intervient après le calcul des droits définitifs. Ces deux mesures servent un même objectif : rationaliser et simplifier les règles afin de pouvoir progressivement imposer un guichet unique de retraite.

Toutefois, tant que les droits auront été acquis auprès de caisses différentes, gérées avec des règles spécifiques, je ne peux que recommander aux futurs retraités d'être extrêmement vigilants. Les erreurs vont devenir plus fréquentes car les conseillers retraite ne vont pas toujours bien maîtriser les règles des régimes qui ne sont pas les leurs.

*pratique*



**CONGÉ  
DU LOCATAIRE,**  
LES RÈGLES À SUIVRE  
POUR ÉVITER LE TRIBUNAL



## À LA FIN DU BAIL DE LOCATION,

un propriétaire peut parfaitement ordonner à son locataire de quitter les lieux. Mais la loi encadre très strictement cette possibilité et prévoit de lourdes sanctions pour ceux qui veulent s'affranchir des règles. Nos conseils pour échapper aux contentieux.

Déloger son locataire ne s'improvise pas. Si vous êtes propriétaire-bailleur, le simple fait que le logement vous appartienne ne vous permet en aucun cas de virer l'occupant manu militari, même en cas d'impayés : avec une telle « manœuvre », vous risquez tout de même trois ans de prison et 30.000 euros d'amende...

Inutile de s'énerver donc. Pour donner congé à son locataire sans passer devant le tribunal, il suffit de respecter la loi de bout en bout. Et pour ce faire, il faut bien la connaître.

### Attention :

Ces règles ne s'appliquent pas si vous devenez propriétaire d'un logement occupé par un locataire. Les délais à respecter avant de le déloger sont notamment plus longs.

### TROIS MOTIFS DE CONGÉ LÉGAUX

Tout d'abord, le congé du locataire doit être motivé : il ne suffit pas de lui demander de partir sans explications. Trois motifs peuvent être invoqués : la mise en vente du logement, la volonté de s'y loger ou d'y loger un proche et le motif « légitime et sérieux ».

### CONGÉ POUR VENTE

Si vous désirez vendre votre logement, il faut savoir que l'occupant est prioritaire pour se porter acquéreur. Plus précisément, le congé vaut offre de vente et doit donc spécifier le prix réclamé et les conditions de la transaction. Le locataire dispose alors de deux mois pour donner sa réponse, positive ou négative.

S'il accepte les conditions fixées, la transaction doit être définitivement actée sous deux mois. Dès lors que le locataire a besoin d'un crédit immobilier, ce délai est porté à quatre mois.

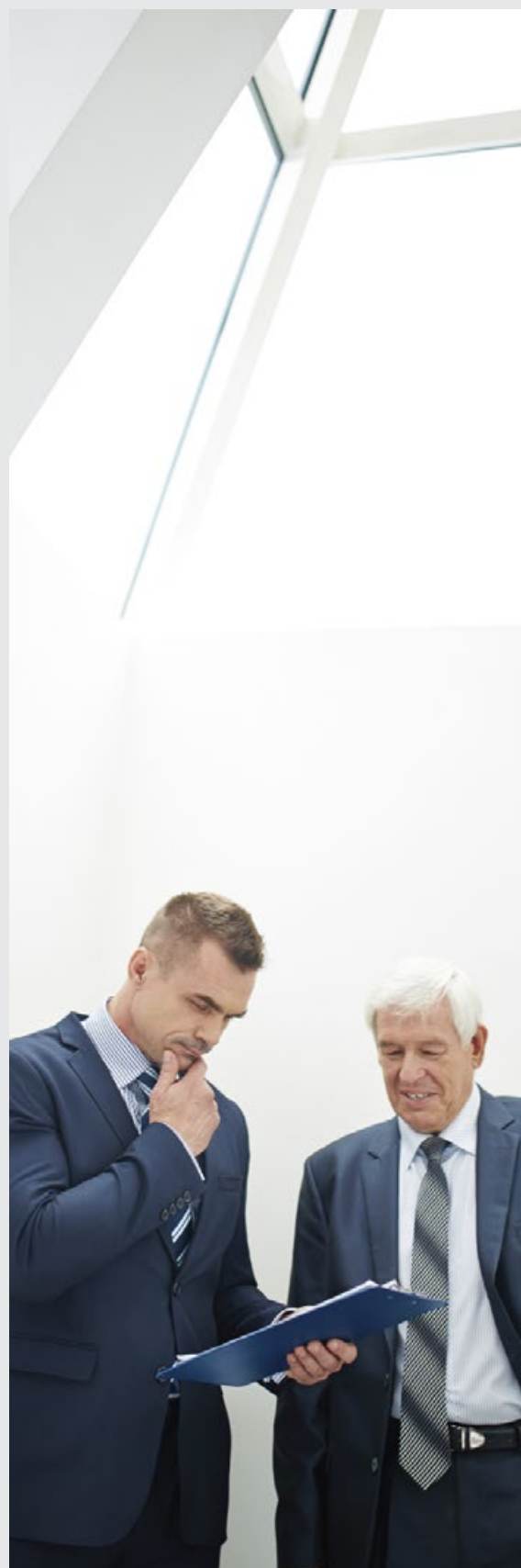
Lorsque l'option d'achat n'est pas levée, le logement doit être mis sur le marché. S'il ne trouve pas preneur, le congé pour vente reste légal du moment que vous pouvez prouver que vous avez bien cherché à vendre, en présentant par exemple le ou les mandats confiés à des professionnels.

Attention toutefois : si vous vendez à un prix inférieur à celui inscrit dans le congé, le locataire redevient prioritaire pour se porter acquéreur au prix révisé. Et ce, même si vous vous êtes mis d'accord avec un autre acheteur.

Dernière possibilité : le locataire refuse d'acheter et s'en va, le bien ne trouve pas preneur et vous optez pour le remettre en location. Si vous voulez éviter le tribunal, cette manœuvre est plus que déconseillée, puisque le locataire pourra saisir la justice pour dénoncer un congé frauduleux. Prouver votre bonne foi ne sera pas simple : la justice française retient par exemple qu'un prix de vente jugé manifestement excessif témoigne de votre intention malhonnête... Même chose si vous augmentez le loyer pour le nouveau locataire.

### CONGÉ POUR REPRISE

Autre possibilité, vous délogez le locataire pour habiter vous-même le logement ou le laisser à un proche. Celui-ci peut être votre époux (se), votre concubin notoire, votre partenaire de Pacs depuis plus d'un an avant la date du congé ainsi que vos ascendants et descendants ou ceux de votre conjoint.



Dans cette situation, le lien de parenté qui vous unit aux nouveaux occupants doit être spécifié dans le congé adressé au locataire, de même que leur nom et adresse.

Pour éviter toute remise en cause, le ou les bénéficiaires du congé doivent occuper les lieux dans un délai raisonnable et pour une durée sérieuse, deux notions laissées à l'appréciation du juge en cas de conflit. La jurisprudence retient quelques semaines à quelques mois pour le délai d'installation et plus de cinq mois pour la durée d'occupation. En revanche, la mise en vente du logement rendra obligatoirement le congé pour reprise frauduleux.

### CONGÉ POUR MOTIF « LÉGITIME ET SÉRIEUX »

La dernière option pour donner congé à son locataire n'est pas la plus simple à activer, la loi ne définissant pas précisément ce qui constitue un motif « légitime et sérieux ». La notion couvre les cas dans lesquels le locataire ne respecte pas ses obligations et accuse des retards répétés dans le paiement des loyers ou dégrade le logement. Votre dossier doit alors être appuyé par des pièces justificatives démontrant ces manquements.

→ **À savoir :** Si la location fait l'objet d'une convention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou d'une convention APL, seul le motif « légitime et sérieux » peut être invoqué pour donner congé.

### QUELLE SANCTION POUR UN CONGÉ FRAUDULEUX ?

Un congé frauduleux fait l'objet d'une amende pénale maximale de 6.000 euros pour un bailleur (30.000 euros pour une personne morale). En outre, le locataire peut demander des dommages et intérêts, pour préjudices matériels (frais de déménagement par exemple) et moral.

### UN MOMENT À RETENIR : LA FIN DU BAIL

Une règle à retenir : vous ne pouvez pas faire partir le locataire n'importe quand. Vouloir mettre le logement sur le marché par exemple ne permet pas de le déloger en cours de bail. Le congé doit ainsi être délivré avant la fin du contrat de location, afin que l'occupant quitte les lieux à son échéance. En location vide, vous devez respecter un préavis de six mois : autrement dit, le congé doit être dans les mains du locataire au moins six mois avant la fin du bail. En location meublée, vous pouvez tarder un peu plus, le préavis à prendre en compte se limitant à trois mois.

Dans les deux cas, mieux vaut ne pas jouer avec le feu. En cas de retard, le congé n'aura aucune valeur légale et le bail du locataire sera automatiquement renouvelé pour trois ans.

→ **Attention :** Une solution de relogement adaptée doit être proposée aux locataires âgés de plus de 65 ans pour pouvoir leur donner congé. Si le locataire héberge une personne de cet âge, les mêmes conditions s'appliquent si leurs revenus annuels cumulés ne dépassent pas 34.572 euros en Ile-de-France et 26.856 euros partout ailleurs. ■





# VOTRE PATRIMOINE

## • Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2015 imposables en 2016)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.341 €</b>	revenu net imposable <b>14.707 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>18.000 €</b>

## • Emploi

<b>Smic : 9,67 €</b> (Taux horaire brut au 1 <sup>er</sup> janvier 2016)	<b>Inflation : +0,2%</b> Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (janv. 2016)
<b>RSA : 524,16 €</b> (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	<b>Emploi : 10,6%</b> Taux de chômage (BIT) au 3 <sup>e</sup> trimestre 2015

## • Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 <sup>er</sup> août 2015)	
Taux de rémunération : <b>0,75%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
<b>PEL</b>	<b>PEA</b>
Taux de rémunération : <b>1,5%</b> (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 <sup>er</sup> février 2016	Plafond : <b>150.000 €</b> au 1 <sup>er</sup> janvier 2014
<b>Assurance vie : 2,30%</b> (AFA) Rendement fonds euros (2015)	

## • Retraite

<b>Âge légal : 61 ans et 7 mois</b> (ouverture du droit à pension né(e) en 1954)	
<b>Point retraite</b> au 1 <sup>er</sup> avril 2015	
<b>AGIRC : 0,4352 €</b>	<b>ARRCO : 1,2513 €</b>

## • Immobilier

<b>Loyer : 125,28 points</b> (-0,01%) Indice de référence (IRL) 4 <sup>e</sup> trimestre 2015	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 12,5 €</b> France entière (Clameur novembre 2015)
<b>Prix moyen des logements anciens</b> (Année 2015)	
au mètre carré : <b>2.481 €</b>	d'une acquisition : <b>198.857 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>8.020 €</b>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>2,40%</b> (1 <sup>er</sup> février 2016 Empruntis)	

## • Taux <sup>(2016)</sup>

Taux de base bancaire : <b>6,60%</b>	Intérêt légal : <b>1,01%</b>
--------------------------------------	------------------------------

## • Crédits Prêts immobiliers

Taux moyen fixe : <b>2,97%</b>	Taux moyen variable : <b>2,73%</b>
Seuil de l'usure : <b>3,96%</b>	Seuil de l'usure : <b>3,64%</b>

## • Crédits Prêts à la consommation (seuils de l'usure)

Montant inférieur à 3.000 € : <b>19,99%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>13,25%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>7,61%</b>



**[www.cabinetpea.fr](http://www.cabinetpea.fr)**

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

*e-mail :conseil@pe-a.fr*