

à la une

AIRBNB

QUELS
CHANGEMENTS
EN VUE
POUR LES LOUEURS

éclairage

ASSURANCE VIE

LES CLÉS
POUR NE PAS PASSER
À CÔTÉ D'UN CONTRAT

pratique

LES ASTUCES

POUR TROUVER
UN BILLET D'AVION
BON MARCHÉ





à la une

AIRBNB : QUELS CHANGEMENTS EN VUE POUR LES LOUEURS APRÈS LES POLÉMIQUES ? 3

Anne Hidalgo, Alain Juppé mais aussi le Sénat et le gouvernement... De nombreuses voix se font entendre ces dernières semaines pour réclamer plus d'encadrement des locations de type Airbnb. Au-delà des effets d'annonce, à quoi les loueurs, occasionnels ou compulsifs, doivent-ils s'attendre ?



éclairage

ASSURANCE VIE : LES CLÉS POUR NE PAS PASSER À CÔTÉ D'UN CONTRAT 11

Pas moins de 5,4 milliards d'euros dorment sur des contrats d'assurance vie sans que leur bénéficiaire ne perçoive ces sommes. Régulièrement rappelés à l'ordre, les assureurs s'emploient à éviter ces situations. En cas de doute sur son cas personnel, un particulier a tout intérêt à agir.



pratique

LES ASTUCES POUR TROUVER UN BILLET D'AVION BON MARCHÉ 16

Opendo, eDreams, Bravofly, Govoyages, Lastminute... Les comparateurs en ligne pour dénicher des billets d'avion au meilleur prix se multiplient sur Internet. Mais le tarif affiché au départ est rarement celui payé à l'arrivée. Des astuces peuvent toutefois permettre d'éviter ce genre de déconvenue.

ILS L'ONT DIT CE MOIS-CI... 10

TENDANCES & FINANCES 15

VOTRE PATRIMOINE 20

GRUPE
VALEUR ET CAPITAL



A la recherche d'un logement étudiant ?

Découvrez
Les Belles Années
des résidences services
pour étudiants

Les Belles Années

GESTION DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

www.lesbellesannees.com

10.2015 - Pure Gestion Étudiants 94, quai Charles de Gaulle, 69463 LYON Cedex 06 - Tél. 04 78 63 53 42 - Fax 04 78 63 55 56 - contact@lesbellesannees.com - www.lesbellesannees.com - SAS au capital de 62 500 euros - RCS LYON 529 300 035 - Responsabilité Civile Professionnelle GÉNÉRALI - Photo : www.agfotostock.com © Javier Larrea

à la une

AIRBNB

QUELS
CHANGEMENTS
EN VUE POUR
LES LOUEURS



LA PRESSION MONTE SUR AIRBNB ET AUTRES PLATEFORMES DE LOCATION TOURISTIQUE DE COURTE DURÉE... ET SUR LEURS USAGERS.

Les maires de grandes villes réclament de nouvelles règles pour mieux maîtriser le développement de ce pan de l'économie collaborative et ont été partiellement entendus. Sur le plan fiscal, des réformes se préparent également, dans une certaine confusion. Pour les loueurs, perdus entre les effets d'annonce et les avancées réelles, il est temps de tirer les choses au clair.



Après Berlin, la France s'apprête-t-elle à interdire Airbnb, HomeAway-Abritel, HouseTrip et autres sites de location touristique entre particuliers ? Non, mais certains vont devoir changer leurs habitudes. Car la polémique enfle depuis le début de l'année. L'essor de la location meublée de courte durée entre particuliers crée des tensions dans les principales métropoles de l'Hexagone, à commencer par Paris et ses quelque 50.000 annonces Airbnb. Accusée de « soustraire au marché locatif des milliers de logement » par la maire de la capitale Anne Hidalgo, cette activité va voir l'étau réglementaire se resserrer dans les prochains mois.

LES LOCATIONS « FICHÉES » PAR UN NUMÉRO DE LA MAIRIE

Concrètement, la bataille contre Airbnb et consorts se joue essentiellement autour du projet de loi pour une République numérique. Adopté en première lecture par l'Assemblée nationale en janvier dernier, puis par le Sénat début mai, le texte prévoit de nombreuses nouveautés. S'il n'est pas encore voté définitivement, deux mesures font déjà consensus entre le gouvernement et le Sénat, contrôlé majoritairement par les élus de la droite et du centre (Les Républicains, UDI). Elles ont donc de fortes chances

d'être maintenues dans la version finale du texte de loi.

En premier lieu, les habitués de la location meublée touristique vont devoir s'identifier auprès de leur mairie. À Paris et dans sa banlieue (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne), ainsi que dans les villes de plus de 200.000 habitants*, les municipalités vont pouvoir obliger les loueurs à obtenir un numéro d'enregistrement, dès lors que le logement est loué « de manière répétée » sur Internet. Les mairies qui souhaitent s'approprier cette nouvelle faculté vont ainsi avoir

*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille, Rennes

un droit de regard renforcé sur les particuliers qui pourront passer des annonces. Et non des moindres, dans la mesure où elles pourront tout simplement refuser de délivrer le précieux sésame. Et donc la mise en location temporaire. En effet, le texte voté au Sénat prévoit d'obliger les loueurs à fournir ce numéro d'enregistrement aux plateformes, sans quoi ils ne pourront plus y proposer leur bien.

120 JOURS, PAS UN DE PLUS

De plus, un propriétaire ou locataire qui met sa résidence principale à disposition des touristes ne pourra pas le faire plus de 120 jours par an. En théorie, c'est déjà le cas, dans la mesure où une résidence principale doit être occupée au moins huit mois dans l'année. Sans quoi, le logement n'a plus le même statut et doit faire l'objet d'un changement d'usage à demander en mairie (voir encadré). Pour aller plus loin, le projet de loi République numérique prévoit tout simplement de forcer la main des sites, qui devront bloquer eux-mêmes les locations une fois le seuil des 120 jours atteints.

En matière de sous-location, la donne devrait également changer. Mais le débat reste ouvert et rien ne figure encore dans le projet de loi à ce sujet. L'Assemblée nationale avait choisi d'obliger les locataires à présenter l'autorisation écrite du bailleur pour pouvoir diffuser une annonce. La Chambre haute ne l'a cependant pas suivie sur ce point. Pour le sénateur des Français établis hors de France Christophe-André Frassa (Les Républicains), cette mesure posait « *un problème de constitutionnalité [car] elle traitait différemment les sous-loueurs selon qu'ils publient ou non leur annonce sur une plateforme numérique* ». Malgré ce retour en arrière, les élus n'ont pas renoncé à légiférer sur la question.

ACTUELLEMENT, QUI DOIT RESPECTER QUELLES RÈGLES ?

Les règles en vigueur à ne pas oublier

Avant même le vote de nouvelles mesures encadrant la location meublée touristique, certains hôtes doivent déjà se conformer à de nombreuses règles.

Location occasionnelle de ma résidence principale

Vous mettez votre logement sur Airbnb le temps d'un week-end ou d'une semaine de vacances ? Vous ne courez aucun risque. Aucune autorisation n'est requise dans ce cas.

Attention, si le logement est proposé à la location temporaire plus de quatre mois dans l'année (consécutifs ou non), vous êtes soumis à la même réglementation que les loueurs d'une résidence secondaire.

Location d'une résidence secondaire

La donne se complique franchement. En premier lieu, il faut

déclarer le meublé en mairie. Sans quoi, une amende de 450 euros peut être infligée. De plus, une autorisation de changement d'usage du logement peut être nécessaire, suivant sa localisation. Elle doit être obtenue auprès de la mairie à Paris et dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, dans les villes de plus de 200.000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 50.000 habitants en zones tendues, où l'offre de logements ne suffit pas à répondre à la demande.

Et ce n'est pas tout. Dans les métropoles de plus de 200.000 habitants, le loueur est soumis à des règles de compensation. En quelques mots, il doit remplacer le logement qu'il soustrait à la location classique par un autre, en réaménageant des bureaux ou un local commercial de même taille par exemple. Une opération particulièrement coûteuse.



➔ La liste des communes de plus de 50.000 habitants

PAS D'ACCORD SUR LA DÉCLARATION AUTOMATIQUE DES REVENUS

Le doute domine également en matière de fiscalité. Le Sénat s'est positionné sur l'imposition des revenus de l'économie collaborative contre l'avis du gouvernement. Premier bouleversement, et non des moindres pour les loueurs : la déclaration automatique des revenus encaissés par les utilisateurs... par les plateformes elles-mêmes, et non par les contribuables. Autrement dit, plus aucun utilisateur ne pourrait dissimuler ses recettes au fisc. Et l'administration serait alors en mesure de les inscrire dans les déclarations de revenus pré-remplies par ses soins.

Mais le gouvernement juge la mesure « inapplicable » en l'état, comme l'a expliqué la secrétaire d'Etat chargée du Numérique Axelle Lemaire le 29 avril dernier. En cause, « la complexité des problèmes techniques et juridiques liés à la vérification des identités et à la protection de la vie privée ». Reste à savoir si l'exécutif parviendra à

convaincre les députés. Ces derniers ont le dernier mot en cas de désaccord avec le Sénat et pourraient donc supprimer la déclaration automatique des revenus par les plateformes. Les élus l'avaient déjà fait en fin d'année dernière, lorsqu'une réforme similaire avait été ajoutée au Budget 2016 par les sénateurs. Mais depuis, l'idée a été reprise par le député socialiste de l'Ardèche Pascal Terrasse, dans un rapport remis au Premier ministre Manuel Valls début février. En d'autres termes, il n'est pas complètement exclu que les élus des deux chambres se mettent d'accord sur la question, même sans l'approbation du gouvernement.

En attendant, les habitués de la location meublée touristique ou d'une autre activité de l'économie collaborative doivent déclarer eux-mêmes les revenus qu'ils perçoivent. Et les sites vont les aider dans cette démarche. À partir du 1^{er} juillet, les plateformes de l'économie collaborative vont devoir recenser les transactions réalisées par

les particuliers sur leur site. Le but : transmettre un relevé annuel des revenus encaissés, afin que les contribuables soient bien informés et surtout qu'ils puissent les déclarer au fisc. Rendez-vous est donc pris pour janvier 2017 et l'envoi des premiers relevés.

UN NOUVEAU RÉGIME D'IMPOSITION EN VUE

Si ces nouveautés ne risquent pas de susciter l'enthousiasme, une autre réforme votée à la Chambre haute devrait plaire davantage. En effet, le Sénat veut mettre en place une franchise d'impôt de 5.000 euros sur les revenus de l'économie collaborative. Les usagers qui arrondissent leurs fins de mois en louant leur logement aux touristes échapperaient ainsi à toute fiscalité tant qu'ils ne dépassent pas ce seuil. Mais là encore, le gouvernement ne souhaite pas donner suite à cette idée. D'autant plus que le ministère des Finances planche sur des modifications à apporter au régime d'imposition des

GRUPE
VALEUR ET CAPITAL



Village méditerranée

Profitez
de la loi Pinel
pour réduire vos
impôts et optimiser
votre patrimoine

Investissez
avec

0€*

VALORITY
INVESTISSEMENT

Exemple d'acquisition d'un bien immobilier neuf dans le programme Village Méditerranée à Marseille de 32,20 m² de surface utile (lot n° A13) et d'un montant de 85 300 € TTC (stationnement inclus), dans le cadre du dispositif fiscal Pinel en vigueur pour toute acquisition jusqu'au 31/12/2016, soit un montant d'investissement total de 89 800 € après provision sur frais d'acquisition de 4 500 €.
Crédit immobilier - Hypothèse d'apport personnel de 4 500 €. Mensualités d'emprunt de 438,95 € (assurance incluse), sur la base d'un crédit amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,40% + assurance (Taux moyen constaté par la société de courtage Optima-Credit) auprès de 6 organismes de crédit au 15 février 2016), coût total du crédit de 25 544,57 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires); l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente du bien est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. En cas de non-obtention du prêt immobilier, le vendeur est tenu de rembourser au réservataire les sommes versées.
Effet moyen d'épargne mensuel de 0,4 €. Loyer mensuel moyen d'un montant 340 €, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1,0 % par an, net de charges et hors taxe foncière).
Gain d'impôt moyen de 18 €/mois pendant les 9 premières années (Réduction d'impôts Pinel sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient. Réduction d'impôts Pinel mensuelle sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient de l'opération + prise en compte d'un déficit ou bénéfice foncier moyen pour une TMI à 14 %, Sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire défini pour la zone A). Avantage fiscal soumis au plafonnement global des niches fiscales. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
01/2016. SIÈGE SOCIAL - Cité Internationale - 14 quai Charley de Gaulle - 69463 LYON Cedex 06 - Tél. 04 72 69 11 11 - Fax 04 72 69 11 12 VALORITY INVESTISSEMENT - SAS au capital de 1 889 022,90 euros - RCS LYON 442 404 336 - Carte Transactions n° CFI 6901 2015 000 000 765 délivrée par la CG de Lyon - Enregistrée à FORIAS (www.orias.fr) sous le n° 07023132, en qualité d'intermédiaire en assurance, placé sous le contrôle de l'ACCP - 61 rue Talbot, 75436 PARIS Cedex 09 - Assurance de responsabilité civile professionnelle COVEA RISKS - Garantie financière auprès de la CEGC

www.valority.com



revenus de l'économie collaborative. Ses propositions devraient ainsi être intégrées au projet de loi de finances pour 2017, qui sera voté en toute fin d'année 2016. Dès lors, difficile d'imaginer Bercy laisser le champ libre aux élus et

mettre sa réforme au placard.

Pour savoir sur quel pied danser, les hôtes les plus « accueillants » devront scruter le vote définitif du projet de loi pour une République numérique. Aucune date ferme

n'est arrêtée à ce propos. Une commission mixte paritaire (CMP) réunissant sept députés et autant de sénateurs doit se tenir le 29 juin afin d'aplanir les différences de points de vue des deux chambres sur ce texte. Soit la veille de la fin officielle de la session parlementaire 2015-2016. En cas de désaccord, et si le Parlement prolonge sa session durant l'été, le projet de loi pourrait être entériné une fois pour toutes en juillet. Dans le cas contraire, il faudra patienter jusqu'à la rentrée pour que les nouvelles règles du jeu Airbnb soient fixées. ■

LA TAXE DE SÉJOUR : QUI PAIE QUOI ?



Les villes hôtes de l'Euro 2016 réclament le prélèvement de la taxe de séjour aux plateformes digitales. Mais à ce jour, seule Airbnb s'exécute, et seulement à Paris. Ailleurs, c'est au logeur d'autoriser les sites internet à en faire de même. Et les loueurs ne s'en soucient guère pour le moment, d'où l'appel d'Alain Juppé, maire de Bordeaux et représentant des villes du championnat d'Europe de football, pour que la taxe soit prélevée et reversée automatiquement.

Pour les propriétaires, ce débat ne change cependant pas grand-chose. En effet, la taxe

de séjour est acquittée par le locataire. L'hôte n'a donc pas à la supporter, et ce même si l'occupant quitte les lieux sans prévenir et sans payer. Le ministère de l'Intérieur l'a confirmé dans une réponse à une question de la députée des Hautes-Pyrénées Jeanine Dubié (PRG) le 22 mars dernier : en cas de départ furtif ou de refus du paiement de l'impôt, l'hébergeur doit déclarer l'incident sous huit jours à sa mairie pour être exonéré de la taxe de séjour. En revanche, sans déclaration à la mairie, le loueur sera bel et bien contraint de la prendre à sa charge.

Pour mieux informer le public sur les tarifs de la taxe de séjour, votés par les conseils municipaux, l'administration fiscale a mis en ligne un moteur de recherche dédié. En se rendant sur taxesejour.impots.gouv.fr, ils peuvent ainsi retrouver les montants à facturer aux locataires pour respecter la loi. En meublé touristique, le tarif maximal applicable se fixe à 83 centimes d'euros par nuit.

À savoir : 14.745 communes imposent la taxe de séjour aux touristes de passage.

LE TROC DE NUITS

UNE ALTERNATIVE À AIRBNB

Voyager chez l'habitant sans devoir le payer, c'est possible avec le troc de nuits. La start-up Nightswapping.com, forte de plus d'une communauté de plus 180.000 personnes à travers le monde, propose une telle alternative au modèle Airbnb. Le principe : vous hébergez des voyageurs et recevez en échange des « crédits de nuits » à utiliser pour votre prochaine virée. Seul coût à supporter, des frais fixes de 9,90 euros par destination, quel que soit le nombre de nuits passées ou de voyageurs. Pour tester le service avant d'accueillir qui que ce soit, le site facture la nuitée entre 7 et 49 euros, en plus des frais fixes, en fonction du standing du logement.

Pour accompagner ceux qui souhaitent partir à l'aventure sans savoir où aller, Nightswapping.com met un moteur de recherche inversé à disposition. Après avoir entré la ville de départ et les dates du séjour, l'internaute renseigne la distance qu'il souhaite parcourir, de moins de 150 kilomètres à n'importe où dans le monde, et le nombre de voyageurs. L'outil suggère alors plusieurs destinations parmi la communauté d'hôtes, à sélectionner ou rejeter.

La plateforme conseille de s'organiser avec un peu d'avance pour chercher son hébergement et déconseille les commandes de dernière minute. Autre paramètre à considérer si vous comptez vous inscrire et participer au troc de nuits, les annonces doivent être complètes et bien renseignées. Seules un tiers sont validées par la plateforme. « *Nous préférons jouer sur la qualité que la quantité* », appuie la responsable presse de Nightswapping.com, Laurie Carels. ■

DOCKS33

Investissez en résidence étudiante

Propriétaire
à partir de
98€/mois



VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

* Exemple d'acquisition du lot 002 (programme «Docks 33» à CENON, sous réserve de disponibilité) d'un montant de 105 048 € TTC (mobilier et parking inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 91 840 € après provision sur frais d'acquisition de 4 300 € et sur la base d'un achat HT de 87 540 € ; Hypothèse d'apport personnel de 7 900 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 461,71 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,40 % (Taux moyen constaté par la société de courtage Optimea Crédit auprès de 5 banques nationales et organismes de crédit au 05 mars 2018) + assurance décès invalidité de 0,30% (Taux moyen constaté en 2015 pour un investisseur de moins de 30 ans, coût total du crédit de 26 869,81€ (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 89 € sur les 9 premières années ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 395 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 291 € sur les 9 premières années ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière) ; Réduction d'impôts Bouvard-Censi 2016 de 11% sur le prix de revient de l'opération (9 563 € répartis sur 9 ans), soit en moyenne 89 €/mois de réduction d'impôts sur les 9 premières années. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Fiscalité Bouvard-Censi applicable pour l'acquisition au plus tard le 31.12.2016 d'un bien immobilier éligible au dispositif résidence services étudiante VEFA, ..., Réduction d'impôts répartie sur 9 ans, calculée sur un montant d'acquisition maximum de 300 000 € HT/an, et soumise au plafonnement global des avantages fiscaux. En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes. Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de destination du bien prévus par l'article 199 souvénies du CGI. Le non-respect de ces conditions entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

* OPTIMEA CREDIT est immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07033695 dans les catégories : IOBSP (Intermédiaire en opérations de banque et services de paiement), IOA (Intermédiaire en opérations d'assurance)

Valority Investissement SAS au capital de 1 049 400 €, sise 94 quai Charles de Gaulle, 69463 Lyon cedex 06, immatriculée au RCS de Lyon, sous le n° 332 641 372.

ILS L'ONT DIT CE MOIS-CI



“ *Le recul de l'âge de départ à la retraite est inévitable compte tenu de l'allongement de l'espérance de vie. Pour que cette mesure soit acceptée par l'opinion publique, il faut qu'elle s'applique à tous les actifs et non seulement à une partie de la population.* ”

Le 24 mai, lors de la présentation des propositions de l'Institut de la protection sociale (IPS) pour 2017

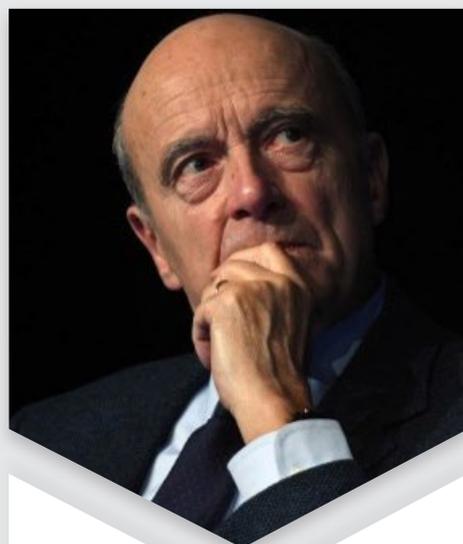
BRUNO CHRÉTIEN, PRÉSIDENT DE L'IPS



“ *Je suis favorable à un âge légal de départ à la retraite porté à 65 ans, à un alignement des règles de cotisations du public sur le privé et à la suppression de tous les régimes spéciaux de retraite sans exception.* ”

Le 3 mai, devant la fondation Concorde

BRUNO LE MAIRE,
CANDIDAT À LA
PRIMAIRE DE DROITE



“ *Avec l'espérance de vie actuelle, et un départ à la retraite à 65 ans, on profitera en moyenne quatorze ans de sa retraite lorsqu'on est un homme et vingt ans lorsqu'on est une femme.* ”

Dans le livre Cinq ans pour l'emploi

ALAIN JUPPÉ, CANDIDAT
À LA PRIMAIRE DE DROITE



“ *J'ai lu qu'un candidat [Bruno Le Maire, Ndlr] voulait faire passer la retraite à 65 ans par ordonnance : je lui souhaite bien du plaisir, ce n'est pas une façon de gouverner.* ”

Le 30 mai sur Europe 1

HENRI GUAINO, DÉPUTÉ LES
RÉPUBLICAINS DES YVELINES

“ *Le référendum permettra de contourner les corporatismes qui empêchent la mise en place d'un âge de départ unique.* ”

BRUNO CHRÉTIEN,
PRÉSIDENT DE L'IPS

éclairage



ASSURANCE VIE
LES CLES POUR NE PAS PASSER
À CÔTÉ D'UN CONTRAT

PAS MOINS DE 5,4 MILLIARDS D'EUROS

dorment sur des contrats d'assurance vie sans que leur bénéficiaire ne perçoive ces sommes. Régulièrement rappelés à l'ordre, les assureurs s'emploient à éviter ces situations. Mais en cas de doute sur son cas personnel, un particulier a tout intérêt à agir.

C'est bien connu, l'assurance vie est l'outil idéal pour transmettre une partie de son patrimoine à un proche. Mais encore faut-il que le bénéficiaire désigné du contrat reçoive ce capital au décès du souscripteur. Et ce n'est pas toujours le cas. En attestent les 5,4 milliards d'euros présents sur des contrats d'assurance vie en déshérence au 31 décembre 2015 selon les données du rapport de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) remis au Parlement le 28 avril 2016. Cette manne échappe à de nombreux particuliers qui passent à côté d'un joli pactole.

UN MEILLEUR SUIVI CHEZ LES ASSUREURS

Pourtant, les assureurs, souvent pointés du doigt pour leur passivité et leur manque d'entrain à retrouver les personnes censées recueillir ces capitaux, s'emploient à cette tâche. Ils ont en effet l'obligation de consulter chaque année au moins le Répertoire national d'identification des personnes physiques (RNIPP). Depuis 2009, les assureurs doivent consulter ce fichier de l'Insee pour « s'informer du décès éventuel de leur assuré », explique l'Agira, l'Association pour la gestion des informations sur le risque en assurance.

Par ailleurs, les assureurs se font désormais « aider pour retrouver les bénéficiaires », explique Maud Schnunt, porte-parole de l'Association française de l'assurance (AFA). *Les assureurs ont mobilisé un peu plus de 2.000 personnes en 2015, des généalogistes et des enquêteurs privés* ». Une volonté de bien faire confirmée par l'ACPR, le gendarme de l'assurance affirmant dans son rapport que « plus de 150.000 dossiers ont été confiés à des prestataires externes en 2015, contre 8.000 dossiers en 2013 et 1.700 dossiers en 2008 ».



Et ces efforts commencent à porter leurs fruits : pas moins de 152.000 contrats ont été identifiés à la suite d'un décès en 2015 et 1,7 milliard d'euros ont été reversés aux personnes concernées. En 2010, seuls 28.557 contrats avaient été retrouvés selon les données de l'ACPR et 270 millions de capitaux réglés.

LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE, POUR LIMITER LES RISQUES

Certes ces chiffres sont encourageants, mais ils ne masquent pas ceux des capitaux en déshérence sur des contrats d'assurance vie. Et si les assureurs ont évidemment un rôle à jouer dans la recherche des bénéficiaires, les assurés eux-mêmes doivent agir pour limiter le risque de voir leur capital ne jamais profiter à la personne de leur choix. Certaines règles de base doivent donc être respectées. « Le premier impératif concerne la rédaction de la clause bénéficiaire : il faut attirer l'attention du souscripteur sur l'importance de renseigner le plus précisément possible l'identité du bénéficiaire avec les nom, prénom, date et lieu de naissance. Il faut donner à l'assureur un maximum de renseignements », avertit Maud Schnunt. Outre le fait qu'une clause bénéficiaire mal rédigée peut entraîner la réintégration des capitaux dans la succession et la perte de l'avantage fiscal associé, elle peut surtout empêcher l'assureur de retrouver le potentiel « héritier » du contrat.

152.500 EUROS

C'EST LE MONTANT DE L'ABATTEMENT PAR BÉNÉFICIAIRE D'UN CONTRAT D'ASSURANCE VIE LORSQUE LES COTISATIONS ONT ÉTÉ VERSÉES AVANT LES 70 ANS DE L'ASSURÉ.

Pour ne pas en arriver là, mieux vaut donc veiller à la bonne rédaction de la clause bénéficiaire. Quitte à la modifier, ce document pouvant être corrigé à tout moment et pendant toute la durée du contrat, à la condition que la clause n'ait pas encore été acceptée par le bénéficiaire.

Mais ce réflexe doit être accompagné d'un effort de transparence auprès du ou des bénéficiaires. En effet, nombreux sont les souscripteurs à ne pas informer les personnes désignées de l'existence même du contrat. *« L'assuré a tout intérêt à informer le bénéficiaire de l'existence du contrat, voire de sa désignation en tant que bénéficiaire. Dans la même optique, mieux vaut lui donner les coordonnées de l'assureur »*, conseille Maud Schnunt. Si vous avez souscrit une assurance vie et que vous avez oublié d'en informer les premiers concernés, vous ne devez donc plus attendre pour les prévenir.

INTERROGER L'AGIRA

Il se peut malheureusement que le souscripteur du contrat n'ait pas pris ses dispositions et qu'il ait commis certaines erreurs au moment de rédiger la clause bénéficiaire. Difficile dans ce cas pour un assureur d'identifier les personnes désignées, surtout si elles ont déménagé depuis, et qui plus est à l'étranger. La tâche des professionnels et enquêteurs privés auxquels les assureurs font appel n'en sera que plus ardue. Si vous pensez être potentiellement bénéficiaire d'un contrat non réglé, n'hésitez pas à interroger l'Agira. L'Association pour la gestion des informations sur le risque en assurance permet en effet à quiconque de s'assurer qu'il bénéficie ou non d'un contrat d'assurance vie. *« Toute personne physique ou morale peut demander par lettre à un ou plusieurs organismes professionnels représentatifs [...] à être informée de l'existence d'une stipulation effectuée à son bénéfice dans une police souscrite par une personne physique dont elle apporte, par tout moyen, la preuve du décès »*, stipule l'article L132-9-2 du Code des assurances.

Ce mécanisme *« permet à toute personne qui pense être bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie d'interroger Agira qui contactera l'ensemble des entreprises d'assurance vie pour voir si un contrat a été souscrit par la personne décédée et si la personne saisie est le bénéficiaire du contrat »*, détaille Maud Schnunt. Une faculté dont se sont servis un nombre croissant de particuliers depuis la mise en place de ce dispositif en 2006. Ce sont ainsi près de 70.000 demandes qui ont été adressées à l'Agira en 2015, aboutissant à la détection de 11.249 contrats selon les statistiques de l'ACPR. Un succès lié à la notoriété grandissante de l'Agira mais également à la simplicité de la démarche puisque la seule condition requise pour s'adresser à l'association consiste à apporter la preuve de la mort de l'assuré, comme un acte de décès. Une satisfaction pour le gendarme de la banque, mais surtout pour les bénéficiaires des contrats en question : l'an passé, ils ont récupéré par ce biais un montant total de 212 millions d'euros.





LES ASSURÉS VIVENT PLUS LONGTEMPS

Souscrire un contrat d'assurance vie allonge visiblement l'espérance de vie. Selon le rapport de l'ACPR remis au Parlement au printemps, pas moins de 41.918 assurés centenaires étaient recensés dans les systèmes d'information des 28 organismes d'assurance vie étudiés au 31 décembre 2015, pour des capitaux s'élevant à 1,6 milliard d'euros. Selon l'Insee, cette population se limitait à 20.669 personnes à la même date. Malgré les efforts entrepris par les professionnels du secteur pour fiabiliser leurs données, l'identification d'assurés décédés, et par conséquent des bénéficiaires des contrats, devrait encore prendre de nombreuses années. ■

TENDANCES & FINANCES

L'ACHAT IMMOBILIER CHEZ LES FRANÇAIS : DU PROJET AU CRÉDIT

PROJET IMMOBILIER

Lors d'un achat, **57% des Français ont des critères rationnels** : surface, localisation, proximité du lieu de travail.



Toutefois, **coup de cœur et projection d'un confort futur** sont importants pour **43% des Français**.

LE CRÉDIT, PRINCIPAL LEVIER DE L'ACHAT

8 Français sur 10 ont eu recours à un crédit pour acheter leur résidence principale au cours des 3 dernières années.

Parmi eux :
29% ont souscrit un prêt d'une durée de 16 à 20 ans
et 39% entre 21 et 30 ans.



BUDGET



Budget moyen pour l'achat :

- 25% disposent de 150.000 à 200.000 €
- 21% de 100.000 à 150.000 €
- 20% de 200.000 à 250.000 €
- 14% de moins de 100.000 €

57% des acheteurs touchent moins de 3.000 euros par mois.

RECOURS AUX PROFESSIONNELS ENCORE MAJORITAIRE

64% des acheteurs et 62% des vendeurs ont fait appel à un **professionnel de l'immobilier**.

34% en mandat exclusif en 2016 contre 21% en 2015.



Les Français et l'immobilier, ce n'est pas une histoire qui date d'hier. Attachés au rêve de propriété, ces derniers accordent toutefois davantage d'importance à des critères rationnels (surface, localisation...) plutôt qu'au coup de cœur. Disposant d'un budget plutôt élevé, ils ont très majoritairement recours au crédit pour financer leur acquisition. La durée des prêts a d'ailleurs tendance à s'allonger : elle se monte entre 21 et 30 ans pour 39% des emprunteurs. Contrairement aux idées reçues, les Français ne délaissent pas totalement les professionnels puisqu'ils sont encore plus de la moitié, acheteurs comme vendeurs, à y faire appel pour leur projet immobilier.

pratique

LES ASTUCES
POUR TROUVER
UN BILLET D'AVION
BON MARCHÉ

LA TRANSPARENCE EST LOIN D'ÊTRE LA NORME SUR INTERNET CONCERNANT LES PRIX DES BILLETS D'AVION.

Pour s'y retrouver dans la jungle des tarifs et ne pas payer de frais supplémentaires lors de la réservation d'un vol, l'internaute doit faire preuve de vigilance.



Après les agences et les comparateurs de vols, vient le tour des compagnies low cost. La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a de nouveau épinglé des acteurs du secteur aérien sur Internet. Et une fois de plus, l'opacité des prix et les surcoûts de dernière minute sont en cause. Dans les résultats de son enquête menée l'an passé, Bercy estime que 9 compagnies à bas coûts sur 13 ont donné à leurs clients « une information déloyale ». Plus d'une fois sur deux, la DGCCRF a relevé un écart de plus de 10% entre le prix affiché sur la page d'accueil et celui prélevé à la fin de la réservation.

OBLIGATION D'AFFICHER LE « VRAI PRIX »

Un règlement européen en date du 24 septembre 2008 impose pourtant que le prix définitif à payer par le client soit toujours indiqué, « toutes taxes, redevances et charges comprises ». Ne pas afficher le prix final dès le début de la réservation est donc illégal. « Les compagnies et les agences jouent sur le fait qu'il n'y a pas assez de contrôles de la DGCCRF et que les consommateurs ne saisissent pas la Justice », explique Audrey Peniguel, juriste à la Fédération nationale des usagers de transports publics (FNAUT). D'autant que se pose généralement le problème de la preuve. « On ne peut pas faire grand-chose

si le consommateur n'a pas fait de captures d'écran avec les prix des billets au départ. »

CHOISIR SA CARTE DE PAIEMENT

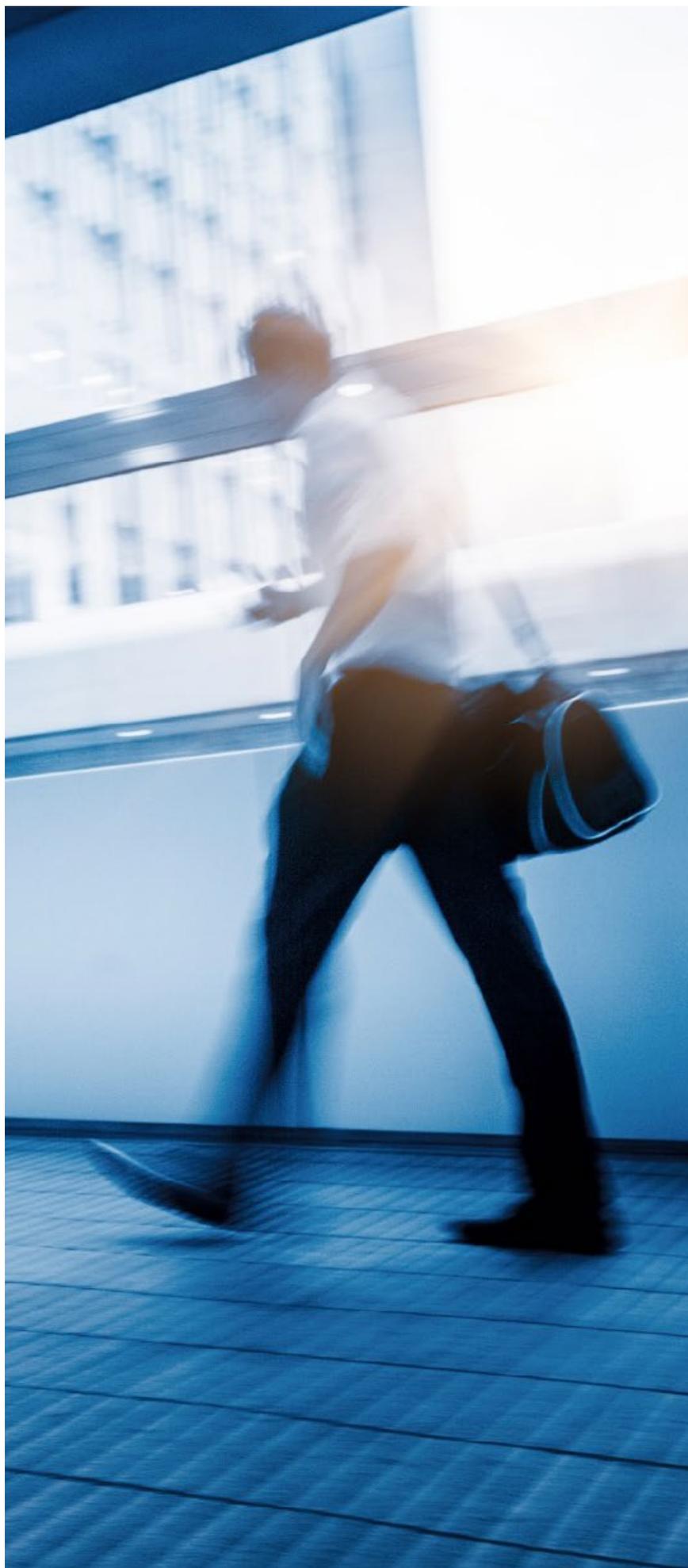
La vigilance est donc de mise pour que la recherche de billets bon marché et la comparaison entre les vols ne s'avèrent pas vaines. Tout d'abord, le consommateur doit avoir à l'esprit que les prix sont généralement affichés sans bagage à mettre en soute. Il doit ensuite vérifier que les cases liées aux assurances, comme la garantie annulation, ne soient pas cochées, sauf s'il souhaite en souscrire une. Elles feront grimper la facture à l'arrivée. ►

Enfin, les tarifs varient parfois en fonction de la carte de paiement utilisée, les compagnies aériennes et les agences de voyages passant des accords avec les banques pour proposer des offres promotionnelles aux voyageurs. Seules des cartes peu répandues donnent accès à ces réductions. Pour disposer directement du « bon » prix, l'internaute peut filtrer ses recherches en fonction de la carte qu'il possède. Cette fonctionnalité n'existe cependant pas chez tous les comparateurs de vols. Skyscanner se contente par exemple d'un « *contrôle qualité sur les cartes bancaires* », précise le responsable France du site britannique, Jonathan Sepulchre, sans donner plus de précisions. Sur Kayak et Liligo, le moyen de paiement peut être sélectionné une fois la recherche de billets lancée.

SE RENDRE DIRECTEMENT SUR LES SITES DES COMPAGNIES

Parmi une liste de conseils publiés sur son site le 20 avril 2016, l'Institut national de la consommation (INC) recommande également de ne pas hésiter « à *chercher son billet directement sur le site de la compagnie aérienne* ». L'INC sous-entend que de meilleurs prix que ceux affichés par les comparateurs peuvent ainsi être dénichés.

L'activité des sites de comparaison des prix est néanmoins de plus en plus encadrée. À partir du 1^{er} juillet 2016, ils seront obligés de préciser les critères de classement des vols, mais aussi les liens contractuels qui les lient à d'autres professionnels, comme les compagnies aériennes ou les agences de voyage. La loi de mars 2014 relative à la consommation imposait déjà aux comparateurs « *une obligation d'information loyale, claire et transparente* ».



OPTER POUR UN AÉROPORT DE PROXIMITÉ

D'autres astuces permettent encore de trouver des billets moins chers, comme effectuer une escale ou passer par des compagnies à bas coûts, tels que Transavia ou Ryanair. Jonathan Sepulchre conseille également de faire systématiquement des recherches pour des billets aller-retour, les prix étant parfois moins élevés que pour un aller simple. Bien sûr, prendre ses billets très à l'avance quand on part en haute saison est recommandé pour s'en tirer au meilleur prix,

tout comme éviter si possible les périodes de vacances scolaires et les week-ends.

Selon le directeur général de Liligo, Mario Gavira, l'internaute peut lui-même chercher la route pour les vols intercontinentaux avec escale. « Pour aller à Rio au départ de Paris, le consommateur peut par exemple regarder les vols Paris-Francfort, puis les Francfort-Rio. » Avec la compagnie allemande Lufthansa, une escale est effectuée dans cette ville : prendre des billets pour cette destination puis réserver un Francfort-Rio peut ainsi s'avérer

moins onéreux que de rechercher un Paris-Rio.

Pour les moyen-courriers, l'internaute a intérêt à regarder du côté des aéroports de proximité, comme celui de Beauvais dans l'Oise. Les vols au départ de ces plus petites structures sont généralement moins coûteux. Dans ce cas, « il est préférable d'inclure les frais de transport pour se rendre à l'aéroport et le parking », souligne John-Lee Saez, le directeur général de Kayak en France. Autant de conseils à suivre pour s'envoler au meilleur prix. ■



3 QUESTIONS À NICOLAS BOSTROEM, co-fondateur d'Algofly, comparateur de vols

1 Le prix d'un billet peut-il changer en fonction du moyen de paiement utilisé ?

Depuis quelques années, les agences de voyage nouent des partenariats avec des groupes bancaires pour proposer des réductions à condition que vous régliez avec certaines cartes. C'est en réalité une technique commerciale bien rodée permettant aux voyageurs de remonter dans les résultats des comparateurs. Le principe est simple : au lieu d'afficher un vol Paris New-York à 500 euros comme la plupart de ses concurrents, une agence le propose à 470 euros. La baisse de 30 euros étant due à la promotion liée au moyen de paiement.

2 Comment peut-on connaître cette condition ?

Ne vous arrêtez pas au tarif annoncé mais regardez bien les informations écrites en petits caractères sur le site du voyageur.

Elles précisent que le prix affiché est celui le plus bas proposé si vous réglez avec une carte particulière. Il s'agit souvent de la Visa Débit, Mastercard Viabuy Prepaid ou encore Visa Entropay.

3 Ces cartes sont peu utilisées...

Oui et c'est volontaire ! Comme les titulaires de ces cartes sont rares, les agences de voyage ont peu de risques de vendre les billets au prix le plus bas. D'autant plus que le calcul n'est pas toujours gagnant. Par exemple pour une Visa Entropay, carte virtuelle à numéro unique, vous devez ouvrir un compte en ligne. Or, pour chacun de vos virements, Entropay retient 4,95%. Ainsi, si vous déposez 1.000 euros, vous dépensez réellement 1.049,5 euros. Pour réellement faire des économies sur le prix de votre billet, la réduction proposée doit être supérieure à 50 euros.



VOTRE PATRIMOINE

• Impôts

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

• Emploi

Smic : 9,67 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2016)</small>	Inflation : -0,2% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (avril 2016)</small>
RSA : 524,68 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 10,2% <small>Taux de chômage (BIT) au 1^{er} trimestre 2016</small>

• Épargne

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

• Retraite

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

• Immobilier

Loyer : 125,26 points <small>(+0,06%)</small> <small>Indice de référence (IRL) 1^{er} trimestre 2016</small>	Loyer au m² : 12,4 € <small>France entière (Clameur février 2016)</small>
Prix moyen des logements anciens <small>(Année 2015)</small>	
au mètre carré : 2.481 €	d'une acquisition : 198.857 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 7.980 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,90% <small>(30 mai 2016 Empruntis)</small>	

• Taux (2016)

Taux de base bancaire : 6,60%	Intérêt légal : 1,01%
--------------------------------------	------------------------------

• Crédits Prêts immobiliers

Taux moyen fixe : 3,04%	Taux moyen variable : 2,66%
Seuil de l'usure : 4,05%	Seuil de l'usure : 3,55%

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

Montant inférieur à 3.000 € : 20,05%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 13,20%
Montant supérieur à 6.000 € : 7,63%

VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon

Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372

Tél. : 0969 320 686

e-mail : contact@valority.com