

QUE CHOISIR

EXPERT • INDÉPENDANT • SANS PUBLICITÉ

HORS-SÉRIE Argent

ÉPARGNE RETRAITE

Chasser ses contrats
en déshérence

ACHAT IMMOBILIER

Se protéger contre
les vices cachés

COVID / CRISE ÉCONOMIQUE

Soyez visionnaire!



BUDGET

Réparez, recyclez...
La néoconsommation
en plein boom

Nos conseils

- Immobilier
- Assurances
- Placements financiers...



Qui sommes-nous ?

UN SUPPORT D'INFORMATION AU SERVICE DES CONSOMMATEURS

Que Choisir et son hors-série *Argent* sont les seuls magazines consommateurs indépendants, édités par l'Union fédérale des consommateurs-Que Choisir. Notre association est au service des consommateurs pour les informer, les conseiller et les défendre. L'action de l'UFC-Que Choisir se traduit par :



Des dossiers d'investigation

La rédaction de *Que Choisir* investit l'univers de la consommation et décrypte ses rouages pour vous aider à mieux vivre au quotidien.



Des enquêtes de terrain

Journalistes spécialisés et bénévoles de l'UFC-Que Choisir recueillent, sur l'ensemble du territoire, des informations sur les prix et les pratiques des professionnels pour vous éclairer.



Des tests professionnels

Nos ingénieurs établissent les protocoles des essais à partir de vos besoins, analysent les résultats et vous guident dans vos choix.



Des combats judiciaires

Notre service juridique mène des actions en justice pour sanctionner des pratiques irrégulières ou faire évoluer la jurisprudence.



Des analyses économiques

Dérèpages des prix, ententes commerciales, pratiques abusives... des économistes analysent les marchés et dénoncent tout comportement préjudiciable aux consommateurs.



Des actions de lobbying

L'UFC-Que Choisir intervient auprès des parlementaires nationaux et européens ou des instances de régulation pour faire avancer vos droits de consommateurs.



Un réseau de proximité

Pour vous accompagner, vous assister, vous conseiller et résoudre vos litiges de consommation, plus de 150 associations locales de l'UFC-Que Choisir vous représentent près de chez vous.

Nos comparateurs en ligne sur

www.quechoisir.org



BANQUES, ASSURANCES, ÉNERGIE...

Des essais comparatifs de produits sont régulièrement mis à jour, des résultats que vous pouvez trier, selon vos propres besoins, par marques, prix, fonctions...

PLUS DE 600 PRODUITS TESTÉS EN CONTINU

Dès qu'un produit apparaît sur le marché, l'UFC-Que Choisir l'achète et le teste. Les résultats du banc d'essai sont immédiatement mis en ligne sur son site Internet.

DES GUIDES D'ACHAT COMPLETS

Toutes les familles de produits testés sont accompagnées d'un guide d'achat détaillant les bonnes questions à se poser avant acquisition, les critères à prendre réellement en considération et ceux sans grand intérêt.

TOUS LES PRODUITS DANGEREUX RAPPELÉS

Dès qu'un produit est rappelé par un professionnel car dangereux pour la santé ou la sécurité des consommateurs, l'information est portée à la connaissance de tous. Notre base de données compte actuellement plus de 1600 rappels de produits dangereux.

DES VIDÉOS AU PLUS PRÈS DES PRODUITS

Sans attendre les résultats du test technique d'un nouveau produit, des vidéos viennent apporter une appréciation sur la pertinence de la nouveauté, ses points forts et ses faiblesses dans son utilisation.

DES FORUMS PERMANENTS

Des avis sur une enquête, un test, un produit... La parole vous est donnée à travers nos forums. Venez apporter votre témoignage et participer au débat avec d'autres consommateurs.

DE NOMBREUSES LETTRES TYPES POUR TOUTES VOS DÉMARCHES

Régulièrement mises à jour en fonction de l'évolution du droit, elles vous guideront pour régler au mieux les principaux litiges de la consommation.



Union fédérale
des consommateurs-
Que Choisir, association
à but non lucratif
233, bd Voltaire, 75011 Paris
Tél. : 01 43 48 55 48
Télécopie : 01 43 48 44 35
Service abonnements :
01 55 56 71 09

TARIFS D'ABONNEMENT

1 an, 11 numéros : 44 €
1 an + 4 numéros : 62 €
1 an + 4 hors-séries
+ 4 numéros spéciaux : 90 €

IMPRESSION : Roto France,
25, rue de la Maison Rouge
77185 Lognes
Distribué par les MLP
Dépôt légal n° 144
Commission paritaire
n° 0722G 82318
ISSN 1267-2033

INSPECTION DES VENTES
ET RÉASSORTS DIFFUSEURS
MP Conseil

Tous droits de reproduction
et d'adaptation réservés.
Ce numéro comporte un encart
abonnement de quatre pages,
sur une partie du tirage,
entre les p. 34 et 35.

Imprimé sur papier Holmen XLNT
(Norrköping - Suède).
Taux de fibres recyclées : 0 %.
Certification FSC PEFC.
Eutrophisation : 1580 kg/C0₂/t
de papier.



6

DOSSIER

ANTI-CRISE

Toutes les stratégies à adopter



FRED PÉAULT

34

NOS CONSEILS AVANT D'AGIR

ACHAT IMMOBILIER

Quand le vice caché trompe l'acquéreur

42

TRADUIT EN CLAIR

RETRAITE

Compensez la baisse de vos revenus

46

PANORAMA

CONSOMMATION

Changez vos habitudes !

54

ON N'A PAS FINI D'EN PARLER

ÉPARGNE RETRAITE

Et si votre contrat était en déshérence ?



COVID-19

À QUI PROFITE LA CRISE ?

« **N**ous sommes en guerre », déclarait le président Macron lors de son allocution du 16 mars 2020. À l'époque, les Français avaient les yeux rivés sur un seul et même ennemi : le coronavirus. Depuis, nous avons appris, notamment avec la visioconférence tenue par le pôle commun ACPR-AMF, le 12 juin dernier, que la crise sanitaire avait suscité bien des vocations chez les escrocs. C'est ce que relève aussi Benoît de Juvigny, secrétaire général de l'AMF : « *Le Covid-19 a entraîné une multiplication des appels aux dons et des fausses cagnottes solidaires.* » Inutile de vous dire que les prétendus destinataires, à savoir essentiellement les hôpitaux, n'ont jamais vu l'ombre de cet élan de générosité. Mais pourquoi s'arrêter en si bon chemin ? Depuis le début de l'année, 220 noms ont été ajoutés à la liste des sites frauduleux constituée par le pôle ACPR-AMF, qui en comptait déjà 1 200 en 2019. En ligne de mire, notamment, les arnaques à l'investissement dans les parkings d'aéroport, avec des escrocs de plus en plus chevronnés. Ces derniers n'hésitent pas à usurper l'identité de vrais conseillers financiers, et à créer des sites « clonés » avec le même numéro Orias. D'autres fraudeurs misent, eux, sur les valeurs « refuges » comme le whisky, l'or, les cryptomonnaies, les offres de crédit, les packs de formation au trading Forex... Bon, arrêtons-nous là. Si l'on peut espérer qu'un vaccin mette un terme à cette pandémie, il n'en existe malheureusement pas contre les escroqueries. Ne reste qu'un seul remède : la plus grande prudence.

Illustration : SEB JARNOT



Union fédérale des consommateurs-Que Choisir, 233, bd Voltaire, 75011 Paris – Tél. : 01 43 48 55 48 – Fax : 01 43 48 44 35

Président-Directeur des publications : Alain Bazot • **Assistante/relations presse :** Marie-Christine Brument, Corentin Coppens
• **Directeur général délégué :** Jérôme Franck • **Rédactrice en chef :** Pascale Barlet • **Assistante de la rédaction :** Catherine Salignon
• **Direction artistique :** Ludovic Wyart • **Secrétaire général de la rédaction :** Laurent Suchowiecki • **Secrétaires de rédaction :** Valérie Barrès-Jacobs, Gaëlle Desportes • **Rédacteurs-graphistes :** Sandrine Barbier, Clotilde Gadesaude, Capucine Ragot • **Iconographie :** Catherine Métayer • **Illustrateurs :** Anne-Gaëlle Amiot, Olivier Bonhomme, Fred Péault • **Ont collaboré à ce numéro :** Henri Houssay, Pauline Janicot, Rosine Maiolo, Chantal Masson, Marie Pellefigue, Roselyne Poznanski • **Crédits de couverture :** Alphaspirit/Adobe Stock.

• **Web – Infographie/maquette :** Carla Félix-Dejeufosse, Laurent Lammens, Inès Blanlard – **Secrétaire de rédaction :** Leslie Schmitt • **Documentation :** Audrey Berbach, Véronique Le Verge, Stéphanie Renaudin, Frédérique Vidal • **Observatoire de la consommation :** Grégory Caret (directeur), Isabelle Bourcier, Sandrine Girollet, Marine Perier-Dulhoste, Ingrid Stierner • **Juridique :** Raphaël Bartlome (responsable), Gwenaëlle Le Jeune, Laurie Liddell, Véronique Louis-Arcène • **Diffusion/marketing :** Thierry Duquerois (directeur), Delphine Blanc-Rouchosse, Jean-Louis Bourghol, Marie-Noëlle Decaulne, Laurence Kramer, Jean-Philippe Machanovitch, Francine Manguelle, Raphaëlle Vincent.

AMF

LES BONS CONSEILS*

FINANCE DURABLE

Donner du sens à son épargne

Comme pour de nombreux produits de consommation, la tendance est au «verdissement» en matière de placements financiers. Notamment par l'intermédiaire de fonds, vous pouvez investir votre épargne tout en finançant des entreprises vertueuses ou en phase de transition, sélectionnées selon des critères extra-financiers appelés «ESG» pour environnemental, social et de gouvernance. Deux labels publics français permettent de les identifier : Investissement socialement responsable (ISR) et Greenfin. Toutefois, attention ! Les placements se revendiquant «responsables» ne sont pas toujours labellisés. Pour garantir plus de transparence et prévenir le *greenwashing*, l'AMF impose aux intermédiaires financiers des règles et, dans certains cas, des limites dans leur communication. Concrètement, plus les critères ESG sont pris en compte dans la composition du fonds, plus l'établissement financier peut insister sur l'aspect responsable de son placement.

* L'AMF a pour missions de veiller à la protection et à l'information des investisseurs, ainsi qu'au bon fonctionnement des marchés financiers.

100

MILLIARDS D'EUROS

C'est le montant du plan de relance pour l'économie française annoncé par l'État, qui comprend 40 Md€ débloqués par l'Union européenne. L'accent est mis sur la transition écologique, la reconstruction industrielle, le soutien à l'emploi et la solidarité envers les ménages les plus modestes.

COMPLÉMENTAIRE SANTÉ

Bientôt le grand changement !



B. BOISSONNET/BSIP

Un an et demi après son adoption, la loi prévoyant la résiliation des complémentaires santé à tout moment, promue par l'UFC-Que Choisir, va enfin être effective. La mesure, que le lobby des assureurs a cherché à repousser aux calendes grecques, entrera bel et bien en vigueur le 1^{er} décembre 2020. Une bonne nouvelle pouvant parfois en cacher une autre, la lisibilité

de la couverture a elle aussi été améliorée par un arrêté, en application au 1^{er} septembre, qui prévoit la communication par les assureurs santé de leur taux de redistribution, c'est-à-dire le ratio entre les remboursements effectués et le montant des primes versées. Concrètement, ils devront indiquer, avant la souscription d'un contrat, ce que représentent les remboursements aux assurés pour 100 € de cotisations payés. Ils devront également donner le détail de leurs frais de gestion. Cette nouveauté représente un repère utile aux consommateurs permettant de comparer plus facilement la myriade d'offres. Face à l'inflation galopante de l'assurance santé, dénoncée par l'UFC-Que Choisir (5% de hausse en 2020), ces deux mesures sont donc d'importantes victoires, et l'association met tout en œuvre pour que les assurés en bénéficient effectivement. ♦

PLACEMENTS

Les Français boudent l'assurance vie

Depuis le confinement, nos concitoyens semblent se détourner de l'assurance vie. En mai, la collecte nette était en effet négative pour le troisième mois consécutif. Selon la Fédération française de l'assurance (FFA), elle s'établissait alors à -2,2 milliards d'euros (Md€). Certes, cette «décollecte» avait débuté avant la crise sanitaire, puisqu'elle atteignait -4 Md€ en cumul de janvier à mai (contre +12,7 Md€ sur la même période en 2019). La collecte est ensuite redevenue légèrement positive, mais avec la crise qui perdure et le climat d'insécurité qui s'étend, cette amélioration est à prendre avec recul. «La réorientation d'une partie de l'épargne constituée pendant le confinement vers des placements longs exigera du temps et le retour d'un minimum de confiance», estime Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne. Actuellement, les Français continuent de privilégier une épargne disponible de suite, même si l'on observe un net ralentissement. En mai, le livret A (au taux d'intérêt faible, à 0,5%) collectait 3,98 Md€, puis 2,96 Md€ en juin et 1,85 Md€ en juillet - des chiffres bien supérieurs à ceux de l'année passée. La proportion des personnes aspirant à mettre de côté reste, en outre, très élevée, surtout pour cette épargne dite «de précaution». ♦



A. PSITTLER/REA

Toutes les strat

8

FAMILLE Soutenir
ses proches

14

IMMOBILIER Adapter la gestion
de son patrimoine locatif

22

ÉPARGNE Valoriser
son épargne de précaution

26

ASSURANCE Optimiser
son assurance vie

32

TAXES Ajuster son impôt



ANTI-CRISE

égies à adopter



CERTAINES MENACES, MÊME INFINIMENT PETITES, PEUVENT FRAGILISER NOTRE MONDE DÉVELOPPÉ. LE CORONAVIRUS VIENT AINSI DE BOULEVERSER NOS VIES. NOTRE ÉCONOMIE ÉTANT LOURDEMENT IMPACTÉE, QUELLES DÉCISIONS PRENDRE DÈS À PRÉSENT, ET DEMAIN ?

PAR **PAULINE JANICOT, MARIE PELLEFIGUE**
ET **ROSELYNE POZNANSKI**
ILLUSTRATIONS **FRED PÉAULT**

Depuis son apparition en Chine, fin 2019, il a chamboulé la vie de centaines de millions d'êtres humains partout dans le monde. C'est encore le cas en France, où le nouveau coronavirus a provoqué des milliers de décès et continue de se répandre. Mais la pandémie de Covid-19 n'a pas seulement provoqué une crise sanitaire, elle a également conduit à une tempête économique majeure, conséquence de nombreuses semaines de mise à l'arrêt pour le domaine de l'industrie, le secteur tertiaire et l'activité commerciale. Les séquelles risquent d'être extrêmement violentes. Les prévisions publiées, début juin, par la Banque mondiale ne laissent guère de doute : nous allons plonger dans une grave récession planétaire. Selon l'institution, la plupart des pays connaîtront, cette année, un recul sans précédent de leur production.

FAIRE LES BONS CHOIX

Ces perspectives auront forcément des répercussions sur le budget des Français. Entraide familiale, achat immobilier, placements financiers, tous ces sujets sont directement impactés. Et s'il semble important que la consommation des ménages demeure stable, il est aussi essentiel pour ces derniers d'agir avec prudence. Autant de raisons qui nous ont amenés à concevoir ce dossier pour vous aider à faire les bons choix au cours d'une période difficile. Le tout en deux temps : les décisions à prendre pendant la crise due au Covid-19 elle-même, qui perdure, puis les stratégies qu'il conviendra d'adopter dans les mois à venir. Décryptage. ♦

FAMILLE

Soutenir
ses proches

EN CES TEMPS DIFFICILES, CERTAINS ONT BESOIN D'UN COUP DE POUCE FINANCIER POUR ASSUMER LEURS DÉPENSES. VOICI COMMENT FAVORISER L'ENTRAIDE FAMILIALE À MOINDRE COÛT, ET SANS ENGENDRER DE CONFLIT.

Chômage partiel, activité ralentie ou réduite à néant pendant de nombreuses semaines, stages ou petits boulots annulés à cause du confinement... Les revenus ont parfois baissé dans des proportions importantes en raison de la pandémie, et certains ont beaucoup de mal à payer toutes leurs factures. L'aide des parents ou des grands-parents peut donc se révéler salutaire pour certains, notamment les plus jeunes. Si vous souhaitez soutenir vos descendants ou continuer à le faire pendant les mois qui viennent, sachez que plusieurs solutions sont envisageables. Elles dépendent, évidemment, de vos capacités financières, mais aussi de vos objectifs. Quoi qu'il en soit, agissez en respectant certaines règles.

LES DEUX TEMPS DU SOUTIEN

PENDANT LA CRISE Durant et après le confinement lié à la pandémie de Covid-19, de nombreux parents – parmi les lecteurs de *Que Choisir Argent*, par exemple – ont souhaité apporter une aide à leurs proches. Ce soutien a pris différentes formes. « Notre fille, qui est au chômage partiel depuis plusieurs mois, fait ses courses alimentaires sur le site d'une enseigne de la grande distribution. Nous réglons son panier toute la semaine, ainsi que la livraison à domicile. C'est notre façon de lui montrer que nous l'accompagnons dans cette période délicate », explique Didier V. (Aude).

Benoît P. (Nord) a également décidé d'épauler son fils, un jeune créateur d'entreprise. « Après avoir remboursé ses différents crédits, impossible pour lui de se dégager un revenu décent, et les subventions de l'État ne sont malheureusement pas suffisantes. Nous lui versons donc de

l'argent depuis le début de la crise sanitaire pour lui permettre de payer une partie de ses frais fixes », raconte-t-il. Les coups de pouce concernent aussi la sphère familiale au sens large. « Mon neveu, veuf et père de deux jeunes filles, est actuellement demandeur d'emploi. Je lui ai fait un virement bancaire. Il désirait me rembourser, mais j'ai préféré lui offrir cette somme. Ce n'est vraiment pas le moment de lésiner quand on peut aider les autres », confie Aline S. (Alpes-Maritimes).

APRÈS LA CRISE Du simple cadeau au don d'argent en passant par le prêt familial [lire l'encadré p. 9], il existe plusieurs moyens efficaces de prêter assistance à ses proches. « Mais quelle que soit leur forme, ceux-ci doivent toujours être maniés avec précaution, pour éviter d'éventuels futurs litiges. Car même un acte qui semble anodin risque de provoquer des querelles entre les héritiers au décès du donateur », avertit Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris.





L'ENTRAIDE FAMILIALE

85% des Français pensent que l'entraide familiale est une évidence.

7 Français sur 10 ont déjà soutenu financièrement leurs proches : versement d'espèces, cadeaux, achats alimentaires ou vestimentaires, financement d'activités...

184€ c'est le montant mensuel moyen que les Français versent à leurs enfants majeurs.

Source: Carac, enquête réalisée en mars 2019.

Ce soutien financier peut être régulier. En tant que parent, vous accordez une pension alimentaire à votre enfant pour contribuer à une partie de ses charges quotidiennes. D'ailleurs, aussi longtemps que ce dernier n'est pas capable de pourvoir à sa subsistance, il vous incombe de l'entretenir en finançant, par exemple, son logement ou ses études, dans la limite de vos possibilités, bien sûr. Cette obligation, dite « d'entretien » ou « alimentaire », se poursuit jusqu'au moment où il peut s'assumer seul. L'avantage est que vous avez le droit de déduire ces sommes versées de vos revenus annuels. Pour ce faire, deux conditions sont nécessaires : votre enfant doit être dans le besoin (chômage, recherche d'un premier emploi avec peu ou pas de ressources...) et non rattaché à votre foyer fiscal. Toutes les dépenses de la vie courante sont déductibles (nourriture, vêtements, frais de santé...), dans la limite de 5947 € par an et par enfant (11 894 € si ce dernier vit en couple ou a des enfants à charge et que vous subvenez ➔



Pensez au prêt familial

Si vous souhaitez soutenir un proche sans vous démunir, vous avez le droit de lui accorder un prêt, qu'il remboursera à échéance régulière ou dans plusieurs années. « Pour aider l'un de ses descendants, un prêt formalisé peut se montrer plus judicieux qu'une donation réévaluée des années plus tard, au moment de la succession », explique Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. Dans ce cas, vous devez établir une reconnaissance de dette précisant le montant et le délai de remboursement. Cet emprunt doit aussi comporter un taux d'intérêt, même très faible (0,5 %, par exemple), pour ne pas engendrer de conflit avec vos autres enfants, qui pourraient se sentir lésés. Enregistrer la reconnaissance de dette aux impôts écartera les soucis (c'est obligatoire si la somme excède 760 €). « Cette formalité empêche vos autres héritiers ou l'administration fiscale de requalifier l'acte en donation déguisée », ajoute Nathalie Couzigou-Suhas. Il est également possible (autre option) de faire rédiger et enregistrer le contrat de prêt chez un notaire.

➔ seul à ses besoins). Attention! Si vous profitez de ce coup de pouce fiscal, conservez tous les justificatifs (factures, quittances...) dans l'éventualité où le fisc exigerait que vous les lui présentiez. Enfin, votre enfant doit déclarer la pension que vous lui allouez. À noter: si ce dernier est majeur et qu'il habite encore chez vous, vous pouvez lui attribuer une rente et déduire de vos revenus un forfait de 3 535 € sans avoir à fournir de preuves.

Vous avez aussi le droit de dépanner ponctuellement un proche. Rien ne vous empêche, par exemple, d'offrir un cadeau à votre enfant ou à votre petit-enfant, tel qu'une somme d'argent, un bijou ou encore un véhicule. S'il est consenti à l'occasion d'un événement précis (anniversaire, mariage, pacs, naissance, fête religieuse...), ce présent « d'usage » n'a pas à être déclaré aux impôts. Il n'est donc pas imposable et ne sera pas pris en compte lors de votre succession, comme peut l'être une donation. « *Je viens de donner ma voiture à mon petit-fils, qui fête ses 25 ans et n'a pas les moyens de s'en acheter une. Cela lui permettra de se déplacer et peut-être, je l'espère, de décrocher un emploi plus rapidement* », indique Mireille R. (Gironde). Pour ne pas être contesté, le cadeau doit aussi rester d'un montant raisonnable. « *L'administration fiscale le tolère, à condition qu'il ne soit pas excessif par rapport au patrimoine de celui qui l'offre, en tenant compte à la fois de sa situation financière mais également de ses revenus* », souligne Nathalie Couzigou-Suhas.

Le régime applicable aux donations

ABATTEMENT RENOUVELABLE TOUS LES 15 ANS ⁽¹⁾	
LIEN DE PARENTÉ	ABATTEMENT
Enfant ⁽²⁾	100 000 €
Petit-enfant ⁽²⁾	31 865 €
Frère ou sœur	15 932 €
Neveu ou nièce ⁽³⁾	7 967 €
Arrière-petit-enfant ⁽²⁾	5 310 €

(1) Au-delà des abattements, les donations sont taxées selon un barème de droits dépendant également du lien de parenté entre donateur et donataire.

(2) À cela s'ajoute un abattement en cas de don d'argent jusqu'à 31 865 €, à condition que le donateur ait moins de 80 ans et que le bénéficiaire soit majeur.

(3) À cela s'ajoute un abattement dans les mêmes conditions qu'au point (2) si le donateur n'a pas de descendant direct.

D'autres envisagent d'aller plus loin en effectuant des donations. « *De nombreux clients nous contactent pour savoir comment soutenir leurs descendants pendant cette période si spéciale* », constate Murielle Gamet, notaire au sein de l'étude parisienne Cheuvreux. Fiscalement, les donations sont favorisées. Le législateur vous permet d'attribuer, tous les 15 ans, jusqu'à 100 000 € sans impôt à chacun de vos enfants et jusqu'à 31 865 € à chacun de vos petits-enfants. À cela s'ajoute un don supplémentaire de liquidités (espèces, chèque ou virement), totalement défiscalisé et faisable tous les 15 ans aussi, pouvant atteindre 31 865 €. « *Dans ce cas, le donateur doit être âgé de moins de 80 ans, et celui qui reçoit, majeur ou émancipé* », signale Murielle Gamet. En cumulant les différents abattements, un couple peut donc donner, tous les 15 ans et sans droits à payer, jusqu'à 263 730 € à chaque enfant, et des grands-parents, jusqu'à 127 460 € à chaque petit-enfant. Au-delà, les sommes sont taxées selon leur montant, au taux progressif de 5 à 45%.

DONS MANUELS OU IMMOBILIERS

En pratique, vous pouvez offrir de l'argent, un meuble ou n'importe quel objet remis de la main à la main. Dans ce cas, vous n'êtes pas tenu de vous adresser à un notaire. En revanche, celui qui reçoit le don doit le déclarer à l'administration fiscale (via les formulaires n° 2734 ou n° 2735, en fonction du montant). « *Cet enregistrement fait courir le délai de 15 ans au terme duquel l'abattement se reconstitue, permettant de réaliser de nouveaux dons sans impôt* », précise Murielle Gamet. À l'inverse, si vous désirez faire une donation immobilière (appartement, terrain...), pour laquelle le transfert de propriété ne s'opère pas simplement en remettant l'objet, vous êtes obligé de passer par un notaire, et c'est lui qui se chargera de toutes les formalités (déclaration, publicité...).

L'intérêt d'une donation-partage transgénérationnelle

Vous avez aidé vos enfants en réalisant des donations importantes? Ils veulent aujourd'hui transmettre à leur tour à leurs propres enfants? Plutôt que de les amener à utiliser leur abattement de 100 000 €, vous pouvez procéder à une donation-partage transgénérationnelle, obligatoirement notariée. Encore peu usité, ce dispositif permet de partager vos biens de façon anticipée au profit de différentes générations, en associant vos enfants et vos petits-enfants. Il n'est possible qu'avec le consentement de tous les bénéficiaires. Comme vos enfants doivent accepter l'acte par écrit, ils ne peuvent pas revenir ultérieurement sur leur décision, ce qui écarte les risques de litige entre héritiers. Attention, toutefois, si vos enfants n'ont pas le même nombre d'enfants, ne donnez pas des sommes identiques à chaque petit-enfant. Pour éviter les rancœurs, divisez votre patrimoine entre votre nombre d'enfants, puis attribuez les montants ainsi obtenus à chaque petit-enfant, selon la branche à laquelle il appartient.



Le présent d'usage, comme un bijou offert à l'occasion d'un événement particulier, est non imposable.

BARTOSHD/ADOBE STOCK

Avant de vous lancer, soyez vigilant si vous avez plusieurs enfants. « Une donation simple est considérée comme une avance sur la part d'héritage, qui devra être rapportée à la succession pour sa valeur au jour du décès du donateur », rappelle M^e Gamet. Par exemple, un parent verse une somme identique à ses deux enfants. Le premier s'en sert pour acheter un logement et le second la dépense dans son intégralité. À l'ouverture de la succession du donateur, si le bien immobilier a pris de la valeur, celui qui a investi dans la pierre devra alors dédommager le frère ou la sœur « cigale » en partageant la plus-value qu'il a réalisée. Lors de votre disparition, il sera nécessaire de faire les comptes pour vérifier que ces gratifications n'ont pas empiété sur la réserve héréditaire de chacun, autrement dit la part de la succession revenant obligatoirement à vos enfants (soit la moitié de l'héritage si vous n'en avez qu'un, les deux tiers avec deux ou les trois quarts avec trois enfants ou plus).

Pour écarter ce risque, privilégiez la donation-partage. Rédigée par un notaire, elle réunit vos enfants et permet de figer, une fois pour toutes, la valeur des montants transmis au jour de la donation, évitant ainsi un sentiment d'inégalité entre vos héritiers. Ce dispositif peut aussi concerner des descendants de différentes générations, comme les petits-enfants (lire l'encadré p. 10). Attention, lors d'une donation-partage, il est impératif d'attribuer des biens distincts à chacun (vous ne pouvez donc pas léguer un seul logement à deux enfants, par exemple, car ils ne doivent pas être en indivision). À défaut, la jurisprudence estime qu'il y a bien une donation, mais pas de partage réel entre les différents bénéficiaires. À votre décès, l'opération sera donc traitée comme une donation classique. ♦



LA PAROLE À... Laurent Mazeyrie

Notaire à l'étude parisienne DVML



« Il faut donner progressivement et de façon réfléchie »

Aider ses enfants ou ses petits-enfants se révèle souvent indispensable pour leur permettre de devenir autonomes ou, tout simplement, pour les soutenir durant cette crise sanitaire et sociale. Si la solidarité intergénérationnelle est légitime, on doit veiller à ne pas se démunir en donnant plus que de raison à ses descendants. En voulant à tout prix profiter des abattements fiscaux, certaines personnes transmettent trop tôt et se

fragilisent financièrement. Or, elles sous-estiment souvent les besoins au moment de la retraite ou en cas de dépendance. Certes, l'envie de protéger les siens est tout à fait louable. Mais mieux vaut donner progressivement et de façon réfléchie, afin de ne pas le regretter plus tard ou d'avoir à demander un jour assistance à ses enfants. Car une fois le don accepté, il n'est plus possible de le reprendre, même s'il s'agit d'une nécessité absolue. Il faut en avoir conscience avant de se départir de ses biens.

LEXIQUE

Don manuel Il consiste à donner à la personne de son choix, sans passer par un notaire. Il ne peut porter que sur des biens susceptibles d'être matériellement transmis de la main à la main, telles une somme d'argent ou une voiture.

Don notarié Cet acte, rédigé chez un notaire, est obligatoire lorsque le don porte sur un bien immobilier ou entre dans le cadre d'une donation-partage. Son coût est plus élevé que celui d'un don manuel (rédaction, frais de publicité foncière...), mais il a l'avantage de sécuriser l'opération en lui donnant une valeur à une date certaine.

Donation simple Il s'agit d'une avance sur la part d'héritage, dont le montant devra être revalorisé à la date d'ouverture de la succession du donateur.

Donation-partage Rédigée par un notaire, elle doit être réalisée en faveur de tous les héritiers légaux et permet de figer définitivement la valeur des sommes ou des biens transmis le jour de la donation. Ce dispositif présente l'avantage d'assurer la paix des familles en réglant à l'avance le partage des biens entre les descendants.

AIDER UN ENFANT À SE LOGER

AVEC LE CONFINEMENT, LE LOGEMENT A PRIS UNE NOUVELLE DIMENSION POUR LES FRANÇAIS. MAIS LOUER OU ACHETER UN BIEN RESTE DIFFICILE, NOTAMMENT POUR LES PLUS JEUNES. LES SOLUTIONS PRÉSENTÉES ICI PEUVENT CONTRIBUER À L'INSTALLATION D'UN ENFANT OU PETIT-ENFANT.

Signer un bail de location est souvent le parcours du combattant pour les étudiants ou ceux qui cumulent des contrats précaires. Devenir propriétaire est aussi un projet inaccessible pour la plupart des Français. En cause, la flambée des prix de l'immobilier enregistrée depuis une décennie dans les grandes agglomérations. Et cela ne devrait pas s'arranger avec le durcissement des conditions d'octroi des crédits. En décembre 2019, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a recommandé aux banques de faire preuve d'une grande prudence concernant la distribution de prêts immobiliers, en veillant à ce que le taux d'endettement des ménages n'excède pas 33% et en n'acceptant plus d'emprunts d'une durée supérieure à 25 ans. « Ces préconisations entraînent un refus de financement pour de nombreux particuliers,

notamment les plus modestes », confirme Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis courtage. Dans ce contexte délicat, les enfants qui bénéficient d'un coup de pouce de la part de leurs parents ou de leurs grands-parents ont donc plus de chances de trouver un logement. Le geste peut prendre différentes formes.

PENDANT LA CRISE Durant le confinement, de nombreux parents ont accueilli leurs enfants étudiants ou jeunes actifs sous leur toit. « Notre fils, âgé de 28 ans, habite dans un petit studio en région parisienne. Il est venu se réfugier chez nous. Il a pu travailler à distance et éviter la solitude », relate Robert A. (Puy-de-Dôme). D'autres n'ont pas hésité à prêter leur résidence secondaire à leurs enfants ou leurs petits-enfants. C'est le cas de Fanny S. (Hauts-de-Seine). Elle a laissé les clés de

la maison de famille, située en Bretagne, à l'une de ses filles, qui vit en couple avec deux enfants en bas âge dans un petit appartement à Paris. « Cela leur a permis de profiter du jardin. Elle était prioritaire, car elle est la seule de la famille à ne pas bénéficier d'un pavillon avec un espace extérieur », confie-t-elle.

APRÈS LA CRISE L'aide des parents, profitable pour de nombreux jeunes pendant la crise sanitaire, l'est aussi à long terme, lorsque ces derniers souhaitent devenir autonomes et se trouver un logement. Si vous possédez un bien immobilier, rien ne vous interdit d'y héberger gratuitement votre enfant. Mais si cette situation devait durer longtemps, ses frères et sœurs risqueraient de contester cet avantage au moment de votre décès, en estimant qu'il a bénéficié d'une donation indirecte. Pour éviter d'éventuelles querelles, mieux vaut mettre ce logement à sa disposition pendant un laps de temps déterminé (jusqu'à la fin de ses études, par exemple). De son côté, il peut régler les frais liés au logement (assurance, taxes...) pour écarter toute « intention libérale », donc toute volonté de le favoriser par rapport à sa fratrie. Autre option : lui faire payer un loyer. Ainsi, vous aurez la possibilité de déduire certaines charges (intérêts d'emprunt, travaux...) de vos revenus fonciers, comme vous le feriez avec n'importe quel autre locataire. Le procédé est admis par l'administration fiscale, à condition de facturer un loyer conforme à celui du marché.

Vous pouvez aussi soutenir financièrement votre enfant pendant une durée limitée, sans vous démunir de votre patrimoine, avec une donation temporaire d'usufruit. Le montage consiste à lui transmettre l'usufruit d'un bien que vous détenez, autrement dit le droit de l'utiliser ou d'en



La donation temporaire d'usufruit permet de soutenir financièrement un héritier sans se démunir de son patrimoine.

percevoir les revenus locatifs. Concrètement, votre fils ou votre fille touche à votre place les loyers durant quelques années, le temps qu'il ou elle soit capable de subvenir à ses besoins. *«Ce dispositif permet d'aider son héritier tout en optimisant la fiscalité du donateur»*, explique Murielle Gamet, notaire à Paris. Puisque vous ne touchez aucun revenu foncier, vous réalisez des économies. Mais ce type de donation est particulièrement intéressante quand vous êtes soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). *«Au cours de cette période, le bien sort effectivement du patrimoine imposable à l'IFI, car seul l'usufruitier en est redevable»*, poursuit M^e Gamet. Or, comme votre enfant usufruitier est généralement loin du seuil de taxation à l'IFI, il ne sera pas imposable à ce titre. Dès que la donation temporaire arrivera à son terme, vous récupérerez la pleine propriété du logement sans impôt. Néanmoins, attention, cette opération est autorisée si elle permet réellement d'aider votre enfant. Elle ne doit pas être réalisée uniquement dans un but fiscal, Bercy y veille.

EXEMPLE DÉTAILLÉ

Reste que la donation temporaire d'usufruit a un coût, et pas des moindres : elle est taxée à 23% sur la valeur du bien lorsqu'elle est consentie pour une durée comprise entre 1 et 10 ans. Mais elle bénéficie de l'abattement légal entre parent et enfant de 100 000 €. Prenons l'exemple de Catherine, propriétaire d'un logement en région parisienne estimé à 200 000 €. Elle en donne l'usufruit pendant 10 ans à sa fille, étudiante à Lille. Cette dernière peut ainsi percevoir les revenus locatifs pour couvrir ses dépenses quotidiennes. Cet usufruit est imposé à 23% de la valeur du bien, soit ici 46 000 €. Si Catherine n'a effectué aucune donation à sa fille au cours des 15 dernières années, l'abattement de 100 000 € entre parent et enfant est intact, il n'y aura donc aucun droit à payer.

Si vous déterminez un bien, rien ne vous interdit d'y héberger gratuitement votre descendant. Mais attention au moment de la succession !

Acheter un bien en famille

Pour aider votre enfant à devenir propriétaire, vous pouvez faire l'acquisition d'un logement en commun. Celui-ci possédera, par exemple, 70% des parts et vous, le reste. Le bien sera alors détenu en indivision, ce qui implique une bonne entente entre vous puisque aucune décision importante ne peut être prise sans l'accord de l'autre (travaux de rénovation, revente, etc.). S'offrent ensuite deux possibilités. S'il s'agit de son premier logement, votre enfant le revendra dans quelques années et chacun récupérera son argent. S'il est plus âgé et qu'il souhaite vivre dans ce bien, il vous sera possible de lui transmettre vos parts grâce à des donations réalisées au fil du temps. Le tout en n'oubliant pas de gratifier vos autres enfants, pour éviter d'éventuels conflits lors de votre succession (lire p. 10-11).



HAL POINT/SHUTTERSTOCK

Si votre enfant ou votre petit-enfant désire louer un bien, vous pouvez l'aider en vous portant garant. Vous vous engagez alors par écrit à honorer ses dettes locatives s'il n'arrive plus à les assumer. Cet acte de cautionnement ne doit pas être pris à la légère, car il vous sera impossible de revenir dessus. Faites attention, par exemple, si votre enfant vit en couple. En cas de séparation, si son «ex» décide de rester dans le logement et ne règle plus le loyer, le bailleur

se tournera vers vous pour percevoir les sommes dues. Même précaution quand il s'agit de colocation. En général, les occupants et leur caution sont solidaires du paiement de l'intégralité du loyer si un colocataire partant n'a pas été remplacé. Toutefois, depuis la loi Alur votée en 2014, cet engagement prend fin soit dès qu'un nouveau colocataire figure au bail, soit au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Enfin, si votre enfant ou votre petit-enfant a envie de devenir propriétaire, vous pouvez investir avec lui en achetant des parts de son logement [lire l'encadré ci-dessus]. Vous avez aussi la possibilité de lui faire une donation [lire p. 10-11], ce qui lui permettra de disposer d'un apport et l'aidera ainsi à convaincre la banque de lui accorder un prêt immobilier. ♦

IMMOBILIER

Adapter la gestion de son patrimoine locatif

VOUS AVEZ INVESTI DANS LA PIERRE POUR VOUS CONSTITUER UN CAPITAL OU COMPLÉTER VOTRE PENSION DE RETRAITE. OR, LA CRISE SANITAIRE A FRAGILISÉ LES REVENUS DE VOS LOCATAIRES ET, PAR RICOCHET, LES VÔTRES. NOS SUGGESTIONS POUR REBONDIR.

Arrivé à la quarantaine, vous avez commencé à investir dans un patrimoine locatif à crédit, dont vous profiterez à la fin de votre période d'activité. Ou bien vous êtes à la retraite et les loyers encaissés grâce à un logement mis en location améliorent votre quotidien. La crise liée au coronavirus a pu fragiliser la situation de votre locataire, et ce dernier a du mal à vous régler. Ou alors il a préféré quitter votre appartement et vous peinez à le relouer. Nos conseils pour vous sortir de cette situation difficile.

PENDANT LA CRISE La crise sanitaire a eu d'énormes répercussions sur l'immobilier : la population ayant été confinée à son domicile, les déménagements et emménagements ont été repoussés. Durant quelques mois, les logements mis en location sont restés vides et leurs propriétaires n'ont pas pu en tirer de revenus. L'impact a été lourd sur leurs finances et leur moral, comme l'a rapporté l'une de nos lectrices sur le site Internet de *Que Choisir*. « Mon futur locataire devait s'installer le 1^{er} mai, mais le confinement nous a obligés à suspendre le contrat et empêchés de nous engager immédiatement sur une nouvelle date auprès de cette personne. Pendant ce temps, notre crédit a été prélevé tous les mois, et nous supportons malheureusement cet aléa sans savoir vers qui nous tourner », nous écrit Narjes V., de Saint-Victor-de-Cessieu (Isère). Si vous avez été confronté à ce genre de désagrément, faites le point sur votre patrimoine locatif et installez des garde-fous avant de vous retrouver dans une situation plus compliquée encore.

APRÈS LA CRISE Le premier risque, si vous avez un locataire en place, est que ce dernier subisse une baisse de revenus. Il sera concerné s'il travaille pour une entreprise qui a été privée d'activité durant le confinement.

Dans le cas où il est salarié, il a touché des indemnités de chômage partiel, mais elles n'ont pas forcément compensé la diminution de ses ressources. Enfin, en tant que professionnel libéral, commerçant ou chef d'entreprise, il n'a obtenu que de maigres subventions. Autre facteur de crainte pour les bailleurs : si l'activité économique ne redémarre pas rapidement, beaucoup de locataires rencontreront des difficultés pour régler leur loyer.

PRENDRE LES DEVANTS

Contactez votre locataire pour connaître sa situation financière. Si elle est mauvaise, ou qu'elle risque de s'aggraver, envisagez plusieurs solutions avec lui. La première consiste à lui proposer de reporter une ou deux mensualités de loyer sur les mois suivants. Pour que la charge ne soit pas trop lourde, entendez-vous sur un fractionnement du règlement en 6, 10 ou même 12 fois. « Cette option est souvent la meilleure, car elle évite à chacun de se retrouver dans une position difficile, et surtout, elle prouve au locataire que comme bailleur, vous vous préoccupez de lui », constate Stéphane Vachot, directeur de Carré Mans immobilier, au Mans (Sarthe). Inversement, ce sont parfois les locataires qui appellent leur propriétaire pour leur soumettre cet arrangement. « Le mien m'a informée qu'il ne pourrait pas payer le loyer de mai et m'a demandé s'il était possible qu'il me rembourse "au coup par coup" jusqu'à épuisement de la dette. J'ai accepté », confie Annick F. (Bouches-du-Rhône). Dans ce cas, finalisez votre accord par écrit, en indiquant le nombre de mensualités différées et en précisant le montant total ainsi que les modalités de remboursement. Pour plus de sécurité, ce document sera signé par les deux parties ; il vous permettra d'apporter la preuve des sommes encore dues si votre locataire vous donne son congé avant de s'être acquitté de tous ses arriérés.



Autre solution, si vous en avez les moyens et que vous entretenez de bonnes relations avec votre locataire : lui faire cadeau d'un mois de loyer, ou encore lui accorder une ristourne de 20 ou 30% pendant quelque temps, notamment s'il vous assure qu'il n'a besoin que d'une bouffée d'air temporaire. *« Dans le cas contraire, cela ne sert à rien, car il ne pourra pas reprendre le paiement intégral de ses loyers quelques mois plus tard »*, souligne Philippe Descampiaux, directeur des agences Descampiaux-Dudicourt à Lille (Nord). Veillez à ne pas être trop généreux : la remise accordée ne doit pas dépasser les frais que vous devriez supporter pour relouer votre logement. Faites vos calculs.

Dernière hypothèse : votre locataire pense qu'il ne sera plus capable d'assumer le montant des loyers. Proposez-lui alors de donner son congé. Pour qu'il quitte les lieux au plus vite, avant que sa dette ne soit trop lourde, trouvez un compromis. Là aussi, indiquez par écrit les sommes dues (loyers et charges), la ristourne accordée (pour l'inciter à partir plus rapidement), le montant de son dépôt de garantie – que vous utiliserez éventuellement pour éteindre une partie de sa dette –, ainsi que la date de l'état des lieux de départ et celle de la remise des clés. Votre futur ex-locataire et vous signerez ce document pour valider l'accord. Ensuite, il devra vous envoyer son congé dans les formes. ♦

Est-ce le moment de vendre ?



Même si votre locataire continue à payer son loyer rubis sur l'ongle, demandez-vous si vous avez intérêt à conserver ce bien parmi vos actifs. Ce ne sera pas le cas si de lourds travaux de rénovation doivent être réalisés dans les prochaines années et que vous risquez d'avoir du mal à les financer. Idem si vous avez encore un crédit immobilier à solder avant de pouvoir donner un peu d'air à votre situation financière. Si vous êtes concerné par l'une de ces hypothèses, vous avez intérêt à vendre votre bien rapidement, tant que le marché immobilier est porteur [lire p. 18-19]. Contrairement à une idée reçue, il est possible de céder un bien locatif occupé par un locataire. Il y a parfois une décote, d'autant plus forte que la durée du bail restant à courir est longue. Mais *« si le logement est bien placé et loué à une personne qui a un historique de paiements impeccable, la ristourne à accorder n'est que très faible, moins de 5% aujourd'hui »*, précise Anne-Sophie Ansart, directrice de l'agence Valeurs sûres à Roubaix (Nord). Attention ! Si vous optez pour cette solution, votre locataire a un droit de préemption sur l'achat du logement. Vous serez donc tenu de l'informer de votre décision de vous en séparer et de lui communiquer le prix de mise en vente en respectant des règles formelles et des délais stricts. À défaut, il pourrait faire capoter la transaction au dernier moment.

VOUS PENSIEZ INVESTIR DANS LA PIERRE

VOUS SOUHAITIEZ PROFITER DES TAUX D'INTÉRÊT BAS OU DU NIVEAU ATTRAYANT DES RENDEMENTS LOCATIFS POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ? MÊME SI LA CONJONCTURE SEMBLE MOINS BONNE, NE RENONCEZ PAS À VOS PROJETS. NOS PRÉCONISATIONS POUR INVESTIR SEREINEMENT.

Vous êtes à la tête d'un petit capital à investir ou vous avez la possibilité de souscrire un crédit immobilier. Votre but : vous constituer un patrimoine qui vous rapporte, à terme, plus que les placements monétaires ou les fonds en euros des contrats d'assurance vie. Ne cherchez plus : choisissez la pierre. Mais à condition de redoubler d'attention et de sélectionner votre logement avec soin.

PENDANT LA CRISE Le projet que vous pensiez concrétiser avant l'été a subi un gros retard à l'allumage. « J'étais allée voir ma banque et j'avais obtenu un accord sur le crédit. Je commençais à prospecter pour acheter un deux-pièces dans la petite couronne au nord de Paris, mais le confinement m'a empêchée de continuer mes visites. J'ai dû reporter mon projet, mais aujourd'hui je ne suis plus certaine de vouloir investir de la même façon », explique Élodie D., de Paris. Si vous êtes en pleine période d'incertitude sur votre avenir professionnel, que vous craignez que le marché de l'immobilier ne se retourne ou que la situation économique ne se dégrade pour de longs mois, vous vous demandez peut-être, comme elle, si placer votre argent dans la pierre a encore du sens. La réponse est oui ! À condition de vérifier que votre idée initiale est toujours valable, et d'acquiescer un logement qui se louera vite et bien.

APRÈS LA CRISE Commencez par examiner votre dossier de financement. Même si les taux d'intérêt restent à des niveaux historiquement bas, quelques banques ont restreint leurs conditions d'octroi de crédit immobilier pour certains profils, ou leur proposent des modalités moins favorables. Pour décrocher un bon prêt, le plus rapidement et le plus simplement possible, n'hésitez pas à passer par un courtier

(Artémis courtage, Cafpi, Meilleurtaux, Vousfinancer...). « Nous connaissons à l'instant T les grilles de taux de presque tous les établissements de crédit et avons identifié ceux qui favorisent certains profils plutôt que d'autres », explique Philippe Tabet, directeur général adjoint de Cafpi. Une fois que vous avez déterminé votre budget, lancez-vous ! « On ne court aucun risque à acheter maintenant si l'on considère l'immobilier locatif comme un placement à long terme. Ceux qui disposent d'un horizon de 15 à 20 ans ont peu à craindre d'une éventuelle crise, car ses répercussions seront absorbées sur la durée de leur investissement », affirme Philippe Descampiaux, le directeur des agences Descampiaux-Dudicourt à Lille (Nord).

PRÉFÉREZ LES MOYENNES SURFACES

Si l'acquisition d'un bien locatif reste intéressante, vérifiez que votre projet initial est toujours dans l'air du temps. Évitez ainsi d'acheter une très petite surface, voire un studio, car juste après la levée des mesures d'isolement forcé, ces biens ont subi le plus grand nombre de départs de locataires. Préférez les deux ou trois-pièces, un peu moins rentables, mais plus sûrs. De plus, comme la période de confinement a prouvé que le télétravail pouvait fonctionner, il est fort probable que les entreprises développent cette pratique dans les années à venir. En conséquence de quoi, les actifs

effectueront une partie de leur travail à leur domicile quelques jours par semaine. « Pour les bailleurs, proposer un logement avec un véritable coin bureau et une connexion rapide à Internet deviendra donc un atout sur le marché », note Brice Cardi, président du réseau immobilier L'adresse. De même, si vous avez le choix, privilégiez un appartement lumineux avec, autant que possible, un espace extérieur ou une vue sur un jardin. Ces « plus » représenteront de véritables avantages. Certes, cela coûtera plus cher à l'achat, mais ils vous garantiront de louer aux meilleurs locataires [lire l'encadré p. 17]. Dans le même ordre d'idées, réalisez des travaux pour mettre en location un logement en parfait état. Bon à savoir : ceux-ci sont déductibles à 100% de vos revenus fonciers. Ils permettent donc de faire baisser la pression fiscale. Installez des placards dans la chambre et la cuisine, et refaites la salle de bains au goût du jour. « Les locataires sont très regardants sur les aménagements, notamment ceux des pièces d'eau. Une salle de bains ringarde, avec un tube au néon et un vieux rideau de douche fait fuir les meilleurs d'entre eux, même dans les zones tendues », affirme Nathalie Naccache, fondatrice du groupe Fortis immo, à Paris. Une fois que votre logement est prêt à être loué, interrogez-vous : assumerez-vous seul la gestion locative ou mandaterez-vous un agent immobilier ? Ce professionnel offre deux types de services. Soit vous lui confiez la visite du bien, la sélection du

Vous ne courez aucun risque à acheter, à condition de considérer l'immobilier locatif comme un placement à long terme

JL FLEMAL/BELPRESS-ANDIA



Choisissez un bien sain et lumineux, si possible avec un petit espace extérieur ou une vue sur un jardin.

locataire ainsi que la rédaction du bail et celle de l'état des lieux d'entrée. Il vous facturera cette mission quelques centaines d'euros (selon la surface de l'habitation) et vous vous chargerez ensuite des relations avec votre locataire (émission des quittances, récupération des loyers...). Soit vous lui déléguez aussi cette tâche. Dans ce cas, il assurera une prestation complète en échange d'honoraires, qui varient de 7 à 12% de la somme mensuelle encaissée, en fonction de la superficie louée et de l'agence.

Dernier point important, le montant des loyers. Attention! En admettant que votre logement soit situé dans un secteur où ils sont encadrés (comme à Paris) ou que vous ayez investi dans le neuf, sous le régime défiscalisant du Pinel, vous n'avez pas le droit de dépasser certains plafonds, fixés zone par zone. Pour préserver votre tranquillité d'esprit, demandez un montant inférieur de quelques dizaines d'euros à la moyenne du marché. Si votre locataire trouve votre appartement agréable à vivre et qu'il constate qu'il ne coûte pas si cher en comparaison de la concurrence, il restera plus longtemps chez vous. Un excellent calcul, parce que vous subirez une moindre vacance locative, et surtout... réduirez vos frais, n'étant pas à la recherche d'un nouveau locataire trop souvent. ♦



LA PAROLE À... Jérôme Demitra

Responsable du développement location-gestion au sein du groupe Citiya-Descampiaux à Lille (Nord)



DR

« Rendez le logement attrayant et fixez un loyer cohérent »

Il existe plusieurs moyens de minorer le risque d'un investissement locatif. D'abord, préférez un logement placé aux meilleurs endroits d'une ville. Plus le quartier est central et commerçant, mieux il est desservi, plus le nombre de locataires potentiels sera important. Certes, ce type de biens s'achètent plus cher et offrent une rentabilité au mètre carré moins élevée que d'autres, mais en cas de retournement du marché, ils font partie de ceux qui conservent le plus de valeur. Autre conseil : donnez la gestion

de votre patrimoine immobilier à un professionnel reconnu. Ce choix apporte de la tranquillité et permet d'éviter des erreurs parfois lourdes de conséquences. Les lois et les obligations légales changent constamment, et il est difficile pour un particulier de suivre leur évolution, à moins de s'y consacrer à plein temps. Enfin, pour attirer le plus de locataires possible, et ainsi sélectionner les profils les plus intéressants, il n'existe qu'une seule solution : rendre le logement attrayant et au goût du jour, et fixer un loyer cohérent avec la moyenne du marché.

VENDRE VITE ET BIEN SON LOGEMENT

LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ONT ÉTÉ PARALYSÉES PENDANT LE CONFINEMENT, SUSPENDANT LES PROJETS DE NOMBREUX PARTICULIERS. L'ACTIVITÉ A DÉSORMAIS REPRIS ET VOUS SOUHAITEZ TOUJOURS CÉDER VOTRE BIEN. QUELLES STRATÉGIES ADOPTER ?

Vous aviez prévu de vendre votre logement au printemps et décidé de déménager cet été ? Malheureusement, l'épidémie de Covid-19 et le confinement ont contrarié tous vos plans. Aujourd'hui, alors que la situation redevient sensiblement normale, votre problématique reste la même : vendre vite – et bien – votre maison ou votre appartement afin de poursuivre votre chemin ailleurs.

PENDANT LA CRISE « Nous souhaitions mettre notre pavillon en vente fin mars, pour qu'il soit acheté avant l'été par une famille qui aurait pu s'y installer avant la rentrée scolaire, mais la crise liée au coronavirus nous en a empêchés », se désole Martine, de La Rochelle (Charente-Maritime). Comme elle, de nombreux particuliers

ont été obligés d'ajourner leurs projets, les acheteurs éventuels ne pouvant plus visiter les biens à cause de la situation sanitaire. Quant aux propriétaires de logements déjà sur le marché à la mi-mars, ils ont dû patienter, eux aussi, jusqu'à la levée du confinement. « Même si nous avons laissé les annonces en ligne et répondu aux questions des acquéreurs potentiels, nous n'avons pas pu aller jusqu'aux signatures de compromis de vente avant la fin de la crise », déclare Philippe Descampiaux, directeur des agences Descampiaux-Dudicourt à Lille.

APRÈS LA CRISE Contrairement à ce que certains experts imaginaient, le marché immobilier ne s'est pas effondré avant l'été. Mais si, pour l'heure, aucun krach ne semble s'annoncer, il n'est pas assuré que

le secteur ne marque pas le pas dans quelques mois. « L'économie a été durement touchée par la crise sanitaire et une large partie de la population a été fragilisée. Par conséquent, il risque d'y avoir moins de demandes dès cet automne », analyse Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (Imsi). Ainsi, si vous avez un projet de vente, inutile de le décaler à plus tard en espérant profiter d'une hypothétique hausse des prix. Au contraire, cédez votre bien rapidement pour sécuriser l'opération tant que le cycle immobilier demeure favorable.

D'abord, constituez un dossier de vente le plus complet possible. Pour conclure la transaction, vous devez fournir les diagnostics immobiliers obligatoires (plomb,

Et si vous proposiez votre habitation aux enchères ?



Il y a quelques années, les études notariales ont lancé un dispositif appelé aujourd'hui « service immo-interactif », qui permet d'enchérir sur des biens immobiliers en ligne. Le principe ? Le vendeur propose son logement entre 20 et 30 % en dessous de son évaluation. Les candidats à l'achat, eux, déposent un dossier auprès de l'office qui gère sa mise en vente. Seuls ceux qui sont solvables visitent le bien. S'ils sont intéressés, ils récupèrent les codes pour participer à des enchères sur Internet : chaque acquéreur émet une ou plusieurs offres et les prix montent pendant 24 heures. « Tout se joue à la fin ; quand plusieurs personnes sont séduites, le logement peut dépasser le prix d'estimation », précise Laurent Mazeyrie, notaire à l'étude parisienne DVML. L'avantage ? Même si vous avez atteint votre prix cible, vous avez le droit de renoncer à vendre. Vous pouvez choisir votre acquéreur et en privilégier un qui achète moins cher mais sans crédit, par exemple. Ce n'est pas possible dans le cas d'une



transaction classique, où vous êtes tenu d'accepter une proposition au prix. Autre atout : à la mise en vente, le notaire vous facture un forfait de quelques centaines d'euros et vous ne paierez plus rien par la suite, car les honoraires de vente sont à la charge de l'acheteur.

L. LE SAUX/LE TELEGRAMME - MAXPPP



Diagnostics, factures de gaz et d'électricité... votre dossier de vente doit être le plus complet possible.



M. GAILLARD/REA

amiante, performance énergétique, électricité, termites...). Des pièces comme la taxe foncière de l'année précédente et les factures annuelles de gaz et d'électricité sont également exigées, auxquelles vous pouvez ajouter d'autres documents utiles (devis pour d'éventuelles rénovations, liste du mobilier que vous proposez de laisser...). Les acquéreurs potentiels apprécieront cette transparence. « *Un acheteur intéressé va forcément poser des questions. Si le vendeur ou l'agent immobilier mandaté ne lui répond pas vite, il risque d'avoir un doute, et donc de renoncer au bien* », explique Anne-Sophie Ansart, directrice de Valeurs sûres à Roubaix (Nord).

ÉTABLIR LE JUSTE PRIX

Une fois votre dossier complété, reste à fixer le bon prix de mise en vente. Beaucoup d'informations sont publiées en ligne, elles vous donneront une idée de la valeur de votre logement (Meilleursagents, notaires, Patrim...). Affinez ensuite avec des estimations d'agents immobiliers locaux. Elles vous aideront aussi à vous positionner face à d'autres vendeurs concurrents. Un conseil : ne proposez jamais votre bien 15 à 20% au-dessus du prix évalué en précisant « *qu'il est négociable* ». « *Il s'agit d'une erreur classique, car les acheteurs connaissent le marché et les tarifs pratiqués, et ils ne visitent pas les logements qu'ils pensent surestimés* », observe Xavier Tanneau,

Ne surestimez pas votre bien, même si vous annoncez que vous êtes prêt à négocier

directeur de l'Agence brestoise, à Brest (Finistère). Pis, comme un grand nombre de candidats à l'achat créent des alertes sur Internet pour ne pas manquer les nouvelles annonces, si votre bien est présenté au-delà de leur budget cible, il n'apparaîtra pas dans leurs recherches... alors qu'ils auraient pu le visiter si vous aviez été plus raisonnable. In fine, vous finirez par le vendre, mais avec une décote importante. En effet, statistiquement, c'est dans les deux ou trois premiers mois qu'un logement a le plus de chances de trouver preneur. Sans visite ou sans proposition au bout de quelques semaines, réduisez votre prix de 15 à 20%, pour envoyer un signal au marché et faire revenir les acheteurs. Avec des appels mais sans visite, l'ajustement oscilera entre 10 et 15%. Avec des visites mais sans offre, il atteindra environ 10%. « *La première diminution de prix doit être significative, au moins 5%, car les acquéreurs potentiels savent quels biens sont proposés à la vente, une ristourne de quelques milliers d'euros ne les attirera donc pas* », affirme Gilbert Chouchana, directeur de l'agence Laforêt à Paris 14^e.

Une fois le « bon » prix établi, rendez votre logement le plus attrayant possible. Le succès des émissions télévisées de relouking l'a prouvé : les futurs acheteurs ont souvent du mal à se projeter dans un intérieur surchargé ou à la décoration vieillotte. Inutile de vous lancer dans une rénovation intégrale ; en revanche, effectuez toutes les petites réparations nécessaires : fixez les prises branlantes, changez les joints des robinets qui gouttent... Ensuite, dépersonnalisez au maximum, désencombrez les pièces, enlevez les meubles imposants pour mettre en valeur les volumes et faites le ménage. « *Avant la présentation d'un bien, je vérifie sur place qu'il est le plus accueillant possible* », confirme Claudine Mercier, directrice de l'agence LFI-Sévié à Rennes (Ille-et-Vilaine). Le but de cette stratégie : ferrer les acquéreurs potentiels dès leur entrée dans les lieux. Si leur première impression est positive, ils trouveront toujours des solutions aux petits défauts de votre habitation. Si, à l'inverse, ils ne se sentent pas bien lors de la visite, la vente ne se fera pas (lire le *Que Choisir Pratique* n° 124 « Bricolez facile »). ♦

ADAPTER SON CRÉDIT IMMOBILIER

NOMBREUX SONT LES FRANÇAIS PROPRIÉTAIRES D'UN BIEN IMMOBILIER. UNE GRANDE PARTIE L'A FINANCÉ PAR LE CRÉDIT. LA CRISE EST L'OCCASION DE RECONSIDÉRER SON CONTRAT DE PRÊT.

Avec plus d'un million de transactions⁽¹⁾ et des taux d'intérêt très attractifs, de l'ordre de 1,17% en moyenne⁽²⁾, 2019 s'est inscrite, on s'en souvient, comme une année extrêmement faste, si ce n'est record, pour le marché immobilier. De très nombreux Français ont accédé à la propriété, en s'endettant parfois sur 25 ou 30 ans, c'est-à-dire à très long terme, ou au prix d'efforts financiers importants (apport personnel très faible, taux d'endettement dépassant le tiers des revenus disponibles...). Malgré les recommandations émises, fin 2019, par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) à destination des prêteurs, qui visaient à limiter la durée des nouveaux crédits (25 ans au maximum) et à juguler le taux d'effort des ménages (un tiers des revenus d'activité, pas davantage), 2020 s'annonçait également prometteuse... Mais la crise sanitaire liée au coronavirus a stoppé net les opérations immobilières et, par ricochet, les demandes de financement. En parallèle, elle a pu déstabiliser certains accédants à

la propriété qui, face à la baisse de leur activité, et donc à la diminution de leurs revenus, ont craint de ne pas pouvoir honorer leurs remboursements en toute quiétude. Depuis, le secteur a repris quelques couleurs, les perspectives à plus long terme restant toutefois très incertaines.

PENDANT LA CRISE En situation de chômage partiel durant de longues semaines, Anne-Laurence V. (Dordogne) n'a pas souhaité agir sous le coup de l'émotion. Propriétaire depuis novembre 2019 d'une petite maison de ville - «*car il vaut mieux rembourser un emprunt plutôt que verser des loyers à fonds perdu*» -, elle assure avoir «*brièvement envisagé de contacter sa banque pour suspendre son échéance d'avril, comme son contrat de prêt l'y autorise*», avant de se raviser et, finalement, de ne rien en faire. Ludovic Huzieux, courtier en prêts immobiliers et cofondateur d'Artémis courtage, se souvient d'«*avoir senti une certaine inquiétude*» et, de fait, d'avoir été fortement sollicité par ses clients «*pour simuler les*

coûts d'un report ou d'une réduction des mensualités de leur crédit immobilier». En parallèle, il atteste avoir observé «*un changement de comportement de la part des banques, devenues plus souples dans ces circonstances exceptionnelles, alors que c'était moins évident auparavant*».

APRÈS LA CRISE Pas moins de 31,1% des foyers remboursaient un crédit immobilier en 2019⁽³⁾, certains l'ayant souscrit il y a quelques années à peine, d'autres pouvant désormais en entrevoir le terme. En effet, de multiples générations de prêts se côtoient avec, une fois écartées les différences de paramètres financiers (taux d'intérêt hors assurances, durée...), des subtilités techniques intrinsèques qui peuvent se révéler fort utiles avec le temps, notamment en période de turbulences. Il en va ainsi des possibilités contractuelles de faire varier, à la baisse comme à la hausse, ses échéances, de les suspendre sans motif ou justificatif à apporter, quel que soit le type de difficultés rencontrées (réduction d'activité, chômage, divorce...), ou encore de faire une simple «*pause*», ce qui revient à surseoir un temps (un mois par an, le plus souvent) à leur paiement. Lorsque ces options existent, ce qui est le cas chez la majorité des prêteurs depuis plus d'une quinzaine d'années, elles - et c'est un point intéressant - n'engendrent généralement aucun frais (même s'il y a réédition d'un nouveau tableau d'amortissement), en dehors des inévitables surplus d'intérêts. Leur mise en œuvre effective nécessite un à deux mois et leur périmètre est à géométrie variable.

LES PRINCIPES DE LA MODULATION

Habituellement, il est possible de diminuer de 10 ou 20% le montant mensuel à rembourser (plus rarement de 30%), mais cela n'est réalisable qu'un ou deux ans après





Vous ne pouvez réduire vos mensualités qu'au bout d'un ou deux ans de remboursement.

Mieux vaut d'abord envisager une suspension de paiement d'un mois

l'arrivée des fonds, selon les banques. Par exemple, pour 200 000 € empruntés début juillet 2017 sur 20 ans, au taux de 1 % hors assurances, alléger de 10 % la mensualité hors assurances à partir d'octobre prochain (elle passerait alors de 919,79 € à 827,81 €) a deux conséquences : la durée du prêt augmente de 25 mois et son coût initial (20 749 €) est enchéri de 1 863 € sur les 18,8 années restant à courir, puisqu'il atteint 22 612 €. Réduire de 20 % cette même mensualité (elle passerait alors de 919,79 € à 735,83 €) allonge, en théorie, la durée du crédit de 57 mois et majore son coût final de 4 265 €. Mais cette opération n'est pas possible compte tenu des limites imposées par tous les prêteurs : la modulation, comme les autres options éventuellement à votre disposition, ne peut effectivement conduire à prolonger la durée de votre emprunt de plus de 12 ou 24 mois, plus rarement de 36 mois.

Soyez donc attentif sur ce point : si votre mensualité est élevée et que vous décidez d'actionner d'emblée soit le pourcentage maximal de baisse permis par votre banque, soit l'allongement maximal autorisé, vous ne disposerez plus, à la suite de cette première modification, que d'une

marge de manœuvre extrêmement faible, voire inexistante. En cas de nouvelles difficultés financières importantes, vous pourriez être contraint de renégocier toutes les modalités de votre crédit ! Pour un impact moindre, et surtout pour vous laisser la liberté d'intervenir à nouveau sur votre prêt, mieux vaut d'abord envisager une « pause » ou suspension de paiement d'un mois, le temps de recouvrer votre pleine capacité de remboursement : tous prêteurs confondus, cette option ne peut toutefois être utilisée qu'une fois par an, ce qui en limite la portée immédiate.

REPORT D'ÉCHÉANCES EN FIN DE PRÊT

Pour disposer de plus d'amplitude de mouvement, tournez-vous plutôt vers le report d'échéances en fin de prêt. Cette possibilité vous permettra de « souffler » durant plusieurs mois. Elle aura, certes, pour effet d'accroître la durée de votre crédit, mais elle peut se révéler moins coûteuse qu'une baisse au long cours de votre mensualité. Si l'on reprend l'exemple précédent, on constate qu'une suspension des échéances pendant six mois, à partir d'octobre prochain, amène logiquement à

FOCUS

Chômage partiel et emprunt : aucune prise en charge

La question de l'assurance perte d'emploi, qui garantit tout ou partie des échéances d'un crédit immobilier, s'est posée de façon accrue avec la généralisation du chômage partiel durant la crise du Covid-19. Même si, comme le précise Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi, courtier en prêts immobiliers, tous les contrats d'assurance du marché n'interviennent « qu'en cas de licenciement, et à l'unique condition que l'emprunteur soit effectivement indemnisé par Pôle emploi ». Dans les mois qui viennent, cependant, les candidats à l'emprunt qui délaissent depuis toujours cette garantie facultative pourraient être davantage enclins à la souscrire. Sous réserve que son coût, actuellement de l'ordre de 0,3 % du capital emprunté, n'augmente pas !

une augmentation de la durée du prêt de six mois, mais surtout, elle conduit à une hausse finale de son coût de 854 € seulement. « Jusqu'à présent, ces options ne constituaient ni une priorité ni un élément suffisamment discriminant pour les emprunteurs, qui se concentrent généralement sur le coût de leur crédit et sa date de mise en œuvre », note Ludovic Huzieux. Cependant, d'ici à quelques mois, les choses pourraient bien changer. D'après Guy Poyen, directeur marketing et digital clients au Crédit agricole d'Île-de-France, « les impacts économiques à long terme de la crise sanitaire risquent d'avoir des répercussions sur les capacités de certains particuliers à rembourser leurs prêts. Les facultés de modulation des mensualités, jusqu'à présent négligées par ces mêmes clients, seront alors les bienvenues pour éviter toute catastrophe ». ♦

(1) Conseil supérieur du notariat, juin 2020.

(2) Banque de France, juin 2020. (3) Observatoire des crédits aux ménages, juin 2020.

> Retrouvez notre calculateur assurance emprunteur en libre accès sur Ufcqc.link/assurance160

ÉPARGNE

Valoriser son épargne de précaution

OBLIGÉS DE RESTER CHEZ EUX À CAUSE DU CONFINEMENT, LES FRANÇAIS ONT LOGIQUEMENT MOINS DÉPENSÉ. ILS ONT MÊME ACCUMULÉ 55 MILLIARDS D'EUROS D'ÉPARGNE « FORCÉE » DURANT CES DEUX MOIS. QUE FAIRE DE CES FONDS ?

Personne ne l'aurait imaginé avant la pandémie de Covid-19 et la crise sanitaire qui en a découlé : avec un rendement annuel de 0,5% net d'impôt (et de prélèvements sociaux) depuis février dernier, soit son niveau historique le plus bas jamais atteint, le livret A est devenu, en l'espace de quelques semaines, le placement le plus populaire du confinement ! En effet, en mars et avril derniers, les flux nets d'épargne financière des ménages (différence entre les flux nets de placements et les flux nets de dettes) ont été supérieurs d'environ 55 milliards d'euros à leur tendance habituelle, selon la Banque de France. Un phénomène évidemment lié à la chute brutale des marchés boursiers, aux mesures restrictives et autres interdictions pendant la période de confinement et, enfin, aux très fortes incertitudes économiques, en France comme partout ailleurs dans le monde.

PENDANT LA CRISE Confinés et donc obligatoirement privés de certains volets de leur consommation usuelle (voyages, sorties...), Annie S. (Seine-Maritime), Marylène J. (Vaucluse), Michèle T. (Gard) ainsi que de très nombreux autres lecteurs de *Que Choisir*, actifs ou retraités, seuls ou en couple, avec ou sans enfant, nous ont confié « avoir nettement moins dépensé, surtout le premier mois », et « s'être finalement retrouvés à la tête d'un petit pécule », qu'ils ont laissé sur leur compte à vue ou transféré par précaution vers leur livret A. En revanche, rares sont ceux qui ont effectué des versements complémentaires sur leur contrat d'assurance vie (lire p. 26-29) ou leur plan d'épargne logement.

APRÈS LA CRISE Comment abriter votre épargne de précaution sur des supports sans risques, sans contrainte de durée minimale de placement ni fiscalité confiscatoire ?

N'oubliez pas le livret d'épargne populaire !

À l'ombre du livret A, le livret d'épargne populaire (LEP), dont le fonctionnement est identique, a du mal à séduire, malgré un rendement attractif en période de crise et de taux bas, puisque deux fois supérieur à celui du livret A : 1% par an, net d'impôt et de prélèvements sociaux depuis février dernier. À qui s'adresse-t-il ? Aux personnes non imposées ou disposant d'un revenu fiscal 2019 en deçà de certaines limites : 19 977 €

si vous vivez seul, 25 311 € si vous êtes un parent isolé ou percevez une pension d'invalidité, 30 645 € si vous êtes en couple (marié ou pacsé), etc., plus 5 334 € par demi-part supplémentaire. La somme totale des dépôts est plafonnée à 7 700 € (seul le versement des intérêts crédités en fin d'année peut augmenter ce montant). Le LEP est cumulable avec les plafonds de versement du livret A (22 950 €) et du LDDS (12 000 €). Alors, pourquoi ne fait-il pas « le plein » ?

Parce que les formalités de souscription sont fastidieuses : il faut non seulement présenter son avis d'imposition à sa banque pour pouvoir y accéder, mais le faire ensuite chaque année si l'on veut que ce compte reste ouvert. Afin d'encourager sa diffusion (40% des Français y seraient éligibles alors qu'il n'y a que 7 millions de LEP), le gouvernement envisage d'alléger, voire de supprimer ces procédures... Affaire à suivre.





Difficile de répondre à cette question de façon tranchée, tant ce phénomène de thésaurisation via le livret A et le livret de développement durable et solidaire (LDDS) existe depuis longtemps. Il s'est même accentué avec la crise financière de 2008, puis avec celle des Gilets jaunes, sans parler de la baisse continue des taux d'intérêt. Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne, propose une analyse prudente lorsqu'il indique que « les ménages risquent de maintenir leur épargne à un niveau élevé pendant plusieurs mois, par précaution, car ils sont focalisés sur le court terme. Avec la crise décrite par le gouvernement comme "la plus sévère que notre pays ait connue depuis 1929", il est logique de mettre de l'argent de côté en attendant de consommer à nouveau ».

Oui, mais jusqu'à quels montants ? Raisonnablement, tous les spécialistes s'accordent à dire qu'au-delà d'une épargne équivalente à trois mois de revenus (salaires, pensions de retraite...), il est préférable de délaisser les livrets réglementés et de répartir son volant d'épargne supplémentaire sur des produits à plus long terme, comme le plan d'épargne logement ou l'assurance vie (lire p. 26-29) : « *Cependant, il est important de bien assimiler que chaque cas est différent, qu'il n'y a aucune solution toute faite, puisque tout dépend de l'âge de la personne, des sommes en jeu, des projets à court ou moyen terme, des niveaux de risque que l'on est prêt à accepter...* », souligne François Boisseau, directeur épargne et assurance vie à La Banque postale. Sur la même ligne, Guy Poyen, directeur marketing et digital clients au Crédit agricole d'Île-de-France, relève lui aussi l'importance du conseil préalable : « *Aujourd'hui, déclarer à un client : "Mettez tout sur le livret A", c'est prendre le risque de lui faire perdre une certaine rentabilité. On pourrait presque considérer qu'il s'agit d'un défaut de conseil !* » ♦

FOCUS

Quelles garanties pour votre argent ?

Et si l'épidémie de Covid-19 engendrait une crise économique majeure et, avec elle, la faillite d'une ou plusieurs banques ? Dans ce contexte, risqueriez-vous de perdre votre argent ? Bonne nouvelle : la réglementation a instauré le Fonds de garantie des dépôts et de résolution (FGDR), de façon à couvrir les dépôts de chaque client à hauteur de 100 000 € maximum par établissement. Sont concernés les comptes courants, l'épargne logement, le livret jeune et les comptes espèces liés à un plan d'épargne en actions, notamment. Pour ceux qui détiennent un premier compte auprès d'un grand groupe bancaire et un second auprès d'une banque en ligne, cette garantie s'applique deux fois. Les livrets réglementés (livret A,

LDDS...) disposent d'une garantie supplémentaire, spécifique, assurée par l'État à hauteur de 100 000 €, également par client et par établissement. Enfin, les sommes exceptionnelles temporaires versées sur un compte courant, un compte à terme ou un livret d'épargne non réglementé peuvent bénéficier d'une couverture des dépôts jusqu'à 500 000 €. À deux conditions : elles doivent avoir été déposées à la banque moins de trois mois avant sa défaillance et provenir d'une opération non courante comme un héritage, une donation, la vente d'un bien immobilier, le versement d'une prestation compensatoire, d'indemnités conventionnelles ou transactionnelles de rupture de contrat de travail, ou encore d'indemnités allouées par un tribunal.

MODULER SON ÉPARGNE RETRAITE

L'ACTUALITÉ PROUVE L'IMPORTANCE DE BIEN PRÉPARER SA RETRAITE. L'INÉVITABLE CHUTE DES REVENUS DOIT ÊTRE ANTICIPÉE, EN PROFITANT DES PLACEMENTS LES PLUS ADAPTÉS À SA SITUATION.

A la retraite, on le sait, le montant des pensions issues des régimes obligatoires n'égale jamais celui des revenus dont on disposait du temps de l'activité. Pour bénéficier d'un capital ou d'une rente passée la vie professionnelle, il est possible de souscrire un produit d'épargne retraite individuel et, plus précisément, depuis ce 1^{er} octobre, un plan d'épargne retraite (PER). Ce nouveau placement est en effet destiné à remplacer le plan d'épargne retraite populaire (Perp), le contrat Madelin (pour les travailleurs non salariés) ou encore le contrat Préfon retraite (dédié aux agents de la fonction publique) – sachant que tous ces contrats peuvent, au choix, subsister tels quels sans aucun changement ou être transformés en PER. Ces supports partagent une même caractéristique : les versements effectués sont déductibles, chaque année, du revenu net imposable.

PENDANT LA CRISE Chômage partiel pour les uns (salariés), cessation ou diminution temporaire d'activité pour les autres (indépendants et professionnels libéraux) et, in fine, les mêmes conséquences pour tous, à savoir « *la perspective de revenus en chute libre* », comme le résume abruptement Stéphanie D. (Val-d'Oise). Cette consultante en management indique avoir pris contact avec son assureur vers la mi-avril, « *une fois passée une certaine période de stupeur* », afin d'interrompre les versements sur son contrat Madelin (400 € par mois), en prévision d'un revenu qu'elle pressent « *très inférieur à celui de 2019, même si l'activité devrait*



Les versements effectués sont déductibles du revenu net imposable chaque année.

redémarrer en fin d'année». Joël Dufresnoy, responsable marketing produits du groupe AG2R La Mondiale, confirme avoir reçu, dans les premières semaines du confinement, « *un nombre important de demandes d'arrêt ou de report des versements programmés de la part de clients anticipant une baisse de ressources* ».

APRÈS LA CRISE Outre l'avantage fiscal dont ils bénéficient, les contrats d'épargne retraite individuels correspondent à un besoin précis : celui d'être à même de profiter, une fois qu'on a cessé son activité, d'un pouvoir d'achat supérieur à ce qu'offrent les pensions versées par les régimes de retraite obligatoires. Lorsque ces produits sont pilotés par des spécialistes, l'épargne est d'abord fortement investie dans des actifs risqués (actions internationales...), qui génèrent des plus-values à long terme. Puis elle est, quelques années avant la date de départ en retraite, progressivement

sécurisée sur les fonds euros. Un retournement des marchés survenant entre-temps ne serait pas une catastrophe, à l'inverse de ce que craignent nombre d'épargnants : il s'agit même d'une « *source d'opportunités* », pour Emmanuel Narrat, gérant fondateur de Haussmann patrimoine. Sauf problèmes de trésorerie professionnelle importants ou de perte d'emploi, il recommande de ne pas arrêter totalement ses versements ou de les reprendre si ceux-ci ont été stoppés, pour ne pas « *avoir à redoubler d'efforts dans les années qui viennent si l'on veut obtenir le complément de revenus dont on a besoin* ». Dans cet esprit, il conseille aussi de ne pas céder à la possibilité de récupérer par anticipation une partie de son épargne retraite, comme annoncé par Bruno Le Maire, ministre de l'Économie et des Finances, pour les travailleurs non salariés en difficulté. Bonne nouvelle : le dernier trimestre est traditionnellement celui où le flux des versements vers l'épargne retraite est le plus élevé. Pourquoi ? Parce que chacun dispose alors d'une bonne visibilité sur les revenus professionnels encaissés et sur ceux restant à percevoir. Vous avez donc plusieurs semaines devant vous pour prendre la bonne décision et rectifier le tir. ♦

Sauf difficultés de trésorerie, n'interrompez jamais totalement vos versements

RÉORIENTER SON ÉPARGNE SALARIALE

FISCALEMENT AVANTAGEUX POUR LES SALARIÉS COMME POUR LES ENTREPRISES, LES PRODUITS D'ÉPARGNE SALARIALE SE MONTRENT UTILES EN TEMPS DE CRISE, MAIS AUSSI À PLUS LONG TERME.

Pour les salariés, l'épargne d'entreprise constitue un excellent moyen de se créer, à terme, une poche d'épargne supplémentaire défiscalisée et sans aucune contrainte de budget. Celle-ci peut gonfler chaque année grâce aux primes d'intéressement (atteinte d'objectifs collectifs ou de performances) ou de la participation aux bénéfices, et être logée dans un plan d'épargne entreprise (PEE), un plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco) ou encore dans le tout nouveau compartiment collectif du plan d'épargne retraite (PER) d'entreprise. Ces trois dispositifs bénéficient d'avantages fiscaux pour les salariés (pas d'impôt sur le revenu si l'argent perçu est investi dans ces supports) et d'avantages sociaux pour les entreprises. Les sommes reçues peuvent être investies en parts de fonds communs de placement d'entreprise (FCPE) diversifiés (fonds actions, obligations...) ou en titres de la société. Chaque collaborateur peut choisir de les gérer librement ou d'opter pour une gestion pilotée.

PENDANT LA CRISE Jocelyne P. (Alpes-Maritimes) n'a rien changé à ses habitudes : comme les années précédentes, et malgré ses « *doutes face à la crise* », elle a décidé de placer ses 1 200 € d'intéressement sur son PEE et un fonds solidaire. Une décision qu'elle qualifie de « *rationnelle, pour pouvoir disposer d'un petit pécule défiscalisé dans quelques années* ». Christophe Eglizeau, directeur général de Natixis interépargne, a pour sa part constaté « *une hausse significative des arbitrages en ligne vers les supports monétaires au plus fort de la crise, par rapport à la même période de 2019* », tout en notant que ce besoin de sécuriser l'épargne ne s'est pas traduit, en parallèle, par une augmentation des retraits.

APRÈS LA CRISE De deux choses l'une : soit vous avez déjà touché l'intéressement et la participation de votre employeur au titre de 2019, soit vous allez les percevoir prochainement. Afin de faire face aux

conséquences économiques et sociales de l'épidémie de Covid-19, une ordonnance en date du 25 mars dernier a, en effet, autorisé les entreprises qui le souhaitent à verser leurs primes d'intéressement et de participation, non jusqu'au 31 mai comme c'est le cas d'ordinaire, mais jusqu'au 31 décembre prochain. Que faire de ces sommes dès que l'on vous les aura octroyées ? Si elles sont destinées à compenser une perte de revenus, elles seront soumises à l'impôt, comme vos salaires ou vos allocations chômage. Dans le cas où vous n'êtes pas imposable (par exemple, revenu net imposable de 20 000 € pour une personne divorcée avec un enfant à charge) et que cette prime est faible, l'impact fiscal sera toutefois nul. A contrario, si vous les investissez dans le PEE, le Perco ou le PER de votre entreprise, « *le contexte de baisse des marchés actions peut représenter un point d'entrée intéressant, en particulier si votre horizon de placement est long* », selon Pierre-Emmanuel Sassonia, directeur associé d'Eres. Il recommande vivement la gestion pilotée, option proposée par défaut dans le Perco et le PER d'entreprise, « *pour bénéficier d'une réallocation régulière de l'épargne et d'une sécurisation à l'approche de la retraite* ». ♦



SERGEY SHUTTERSTOCK

Pas de « proratisation », mais...

Lorsqu'elles sont fonction des salaires perçus, les sommes octroyées au titre de la participation ou de l'intéressement ne peuvent pas être « proratisées », et donc minorées du fait de périodes de chômage partiel (accord national interprofessionnel du 13 janvier 2012 relatif au chômage partiel). Pour autant, il y a fort à parier que ce partage du profit soit rogné à la baisse, non pas cette année, mais en 2021, vu l'impact négatif qu'aura eu la crise sanitaire sur les résultats de nombreuses entreprises en 2020.



ASSURANCE

Optimiser son assurance vie

SUPPORT PRÉFÉRÉ DES ÉPARGNANTS, L'ASSURANCE VIE SAIT FAIRE VALOIR SES QUALITÉS DE PLACEMENT IDÉAL EN PÉRIODE DE CRISE. MAIS L'OUTIL MÉRITE D'ÊTRE « PILOTÉ » HABILEMENT.

Gâce à l'assurance vie, vous bénéficiez d'un régime fiscal dérogatoire extrêmement intéressant en cas de décès, puisqu'il vous est possible de transmettre, hors droits de succession, jusqu'à 152 500 € à chaque personne de votre choix, avec ou sans lien de parenté, dès lors que l'épargne a été déposée au contrat avant vos 70 ans (passée cette échéance, l'abattement s'élève à 30 500 € pour tous les bénéficiaires et pour les seules primes versées). Ce produit vous donne également accès à différents supports d'investissement : soit un fonds euros sécurisé dans lequel les sommes investies (c'est-à-dire nettes des éventuels frais sur versements) sont garanties, soit des unités de compte qui peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse et comportent un risque de perte de la mise initiale.

Depuis de nombreuses années, au regard de la chute ininterrompue du rendement des fonds euros (1,40% en moyenne en 2019, contre 1,80% en 2018) et du coût en fonds propres qu'exige cette garantie permanente du capital, la plupart des assureurs ont vanté les mérites de la diversification, en vous incitant à opter pour des solutions non sécurisées, sources potentielles de meilleures performances à long terme. Ce type de « conseils » n'étant cependant pas toujours suivis d'effet, les compagnies ont eu recours à deux autres méthodes : la première consistait à restreindre l'accès à leurs fonds euros et à vous obliger, pour tout nouveau versement, à placer une part plus ou moins importante, de 20% à 40%, en supports diversifiés à capital non garanti ; la seconde, à vous récompenser pour votre effort de diversification. Plus celui-ci est important (par exemple, 40% ou 50% de votre épargne investie en unités de compte), plus le rendement du fonds euros de votre contrat s'en trouve majoré. De nombreux contrats estampillés Groupama,

Axa, Generali ou Suravenir notamment procèdent ainsi. En 2019, avec un CAC 40 en hausse de + 26%, cette stratégie a amplement payé. Cependant, l'épidémie de Covid-19 et l'effondrement dans un premier temps du CAC 40, à l'instar des indices boursiers internationaux, ont entraîné dans leur sillage une diminution vertigineuse de la valeur des supports en unités de compte. De nombreux assurés ont non seulement été pris de court, mais ils ont eu également la sensation désagréable de faire les frais d'une diversification menée tambour battant.

PENDANT LA CRISE Face à ce « krach financier » aussi soudain que violent, il était parfaitement légitime de se demander quels étaient les bons réflexes à avoir. Valérie B. (Haute-Garonne) indique avoir été « *très inquiète au point de vouloir récupérer son argent pour ne pas le voir fondre davantage, en dépit des conseils de son assureur qui l'invitait à la patience* ». Pour Marylène J. (Var), cette même angoisse s'est doublée d'une interrogation sur « *l'attitude de l'État au sortir du confinement. Ne sera-t-il pas tenté de piocher dans nos économies vu le gouffre financier qui l'attend ?* ». Plus sereine, Isabelle M., de Paris, a choisi de faire le dos rond sans rien changer à son allocation initiale, même si elle sait que « *virtuellement son épargne a beaucoup perdu* ». Elle précise toutefois « *s'être gardée de pointer la situation de son contrat* ».





au jour le jour, car il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un placement de long terme». Dans une logique inverse, Benoît F. (Gironde) a «profité de l'incroyable chute des marchés financiers» et «du très fort coup de canon» pour arbitrer ses fonds euros ou monétaires vers des fonds dynamiques internationaux, tout en étant confiant «vu le niveau extrêmement bas auquel cette opération a eu lieu». Enfin, de façon très différente, Pascal L. (Yvelines), qui avait «du temps, beaucoup de temps pour réfléchir», s'est penché sur les clauses bénéficiaires de ses contrats «pour vérifier ce qu'il avait inscrit par le passé et ce qu'il lui fallait envisager pour l'avenir».

APRÈS LA CRISE On ne le répétera jamais assez : malgré son franc succès, sa qualification de «placement de père de famille» et le côté sécurisant de la garantie en capital de son fonds euros (celle-ci peut être nette ou brute des frais de gestion prélevés annuellement), l'assurance vie n'est pas une solution financière comme les autres. C'est d'abord un produit de long terme qui, faut-il le rappeler, n'est ni un livret A (y compris si vous avez logé l'intégralité de votre épargne dans le fonds euros et que celui-ci ne comporte aucun frais sur versements, ce qui autorise des allers et retours illimités), ni un plan d'épargne en actions (PEA) ou un compte titres qui vous permettent de posséder, entre autres, des titres

FOCUS

Déblocage anticipé et non imposé

Les retraits effectués sur un contrat d'assurance vie peuvent être totalement exonérés d'impôt dans deux situations. La première : votre contrat a plus de huit ans ; vous bénéficiez alors d'un abattement annuel sur la part des plus-values ou des intérêts comprise dans les rachats qui s'élève à 4 600 € (si vous êtes seul) ou à 9 200 € (si vous êtes marié ou pacsé). La seconde : vous (ou votre conjoint) êtes confronté à une situation exceptionnelle reconnue par la loi, comme un licenciement (vous avez l'obligation d'être inscrit à Pôle emploi et de rechercher un travail), une mise à la retraite anticipée, une invalidité de 2^e ou 3^e catégorie ou la liquidation judiciaire de votre entreprise. Afin que vos gains ne soient pas imposés (les 17,20 % de prélèvements sociaux seront tout de même prélevés), vous devez retirer

vos retraits de votre épargne au plus tard à la fin de l'année qui suit celle de l'événement éligible. Pour un plan d'épargne entreprise (PEE), les cas de déblocage anticipé fiscalement indolores sont plus nombreux : mariage, divorce, naissance d'un 3^e enfant, décès, surendettement, achat de la résidence principale (art. R. 3324-22 du code du travail)... Concernant le plan d'épargne retraite collectif (Perco), il y a, entre autres, l'expiration des droits à l'assurance chômage ou la remise en état de la résidence principale à la suite d'une catastrophe naturelle (art. R. 3334-4 du code du travail). Seules les sommes investies avant l'événement peuvent être débloquées par anticipation. La demande doit être formulée dans les six mois à compter du fait générateur, sauf exceptions (invalidité, surendettement...).



➔ vifs (que vous détenez en direct). D'où l'impérieuse nécessité de «*revenir aux fondamentaux*», comme le souligne Youmna Hamze, directrice adjointe marché épargne et prévoyance chez AXA France. «*Il faut déterminer quelle part d'épargne vous acceptez de bloquer sans en avoir besoin et quel horizon de placement, c'est-à-dire quelle durée d'investissement, vous donnez à votre argent, quelle que soit la conjoncture financière à venir.*»

Pourquoi entreprendre cette démarche maintenant ? Parce qu'il est indispensable de vous questionner à nouveau et de vous (re)positionner face au risque, sachant que votre capacité à accepter que votre épargne vacille du jour au lendemain a peut-être évolué à la faveur de la crise sanitaire. Selon Édouard Michot, président d'Assurancevie.com, vous devez, en premier lieu, «*remettre*

à jour votre profil d'investisseur. Cette approche constitue un excellent fil conducteur qui permet, en principe, de ne pas, ou de ne plus, faire les mauvais choix au mauvais moment : vendre dans la panique, par exemple». Comment procéder ? Tout simplement en vous rendant sur votre espace sécurisé et en actualisant avec attention les informations qui vous ont été demandées (revenus, patrimoine estimatif, capacité d'épargne...) quand vous avez souscrit votre contrat (art. L. 132-27-1 du code des assurances). Si vous n'avez pas créé d'espace personnel prenez contact avec votre assureur vie et faites-lui part de votre intention.

GESTION LIBRE OU SOUS MANDAT

Afin de supporter plus facilement les éventuels futurs coups de grisou, interrogez-vous aussi sur la façon dont vous gérez actuellement votre épargne. La gestion libre, sans l'assistance d'un spécialiste, est-elle encore une bonne formule, surtout si vous avez cédé au chant de la diversification ? En effet, même en utilisant certaines solutions de gestion automatique en ligne de votre contrat (si elles existent), qui vous donnent le sentiment de pouvoir surveiller au jour le jour la valeur de vos unités de compte et de maîtriser la situation, vous n'êtes pas à l'abri de mauvaises surprises. Si vous n'êtes pas convaincu, il suffit de vous intéresser à l'option «stop loss». Celle-ci permet de définir un pourcentage de perte maximal (5%, 10%, 15%...), à partir duquel il y a cession du support en unités de compte, puis arbitrage automatique de la somme récupérée vers le fonds euros. Pour un néophyte, cet outil est censé agir comme un garde-fou et protéger son épargne. En réalité, les choses sont plus nuancées : entre le moment où la limite maximale de perte est franchie et celui où le support est effectivement vendu par l'assureur (et non par l'intermédiaire auprès duquel vous avez souscrit le contrat), il s'écoule plusieurs

Durant la crise liée au coronavirus, les outils de gestion automatique des contrats n'ont pas évité de lourdes pertes.

Quelles garanties pour votre contrat ?

L'épidémie de Covid-19 va-t-elle déboucher sur une crise économique et financière d'une ampleur inégalée, tant par son intensité que par sa durée ? Quelles pourraient être les conséquences de ce scénario catastrophe pour les détenteurs d'un contrat d'assurance vie ? Dans le cas où les taux d'intérêt des titres obligataires chutent toujours, inutile de vous leurrer : les montants investis sur le fonds euros ne vous rapporteront plus rien ou presque, surtout si l'inflation redémarre. Seule

consolation, ils bénéficieront de la garantie en capital à tout moment. En revanche, si les marchés actions continuent, eux aussi, à baisser, vous n'aurez que vos yeux pour pleurer ! Enfin, à prendre les choses au pire, imaginez que votre assureur vie fasse faillite. Votre épargne disposera alors de la protection réglementaire du Fonds de garantie des assurances de personnes (FGAP), créé il y a une vingtaine d'années, et qui, bonne nouvelle, n'a pas eu à intervenir pour l'heure. Celui-ci prévoit d'indemniser

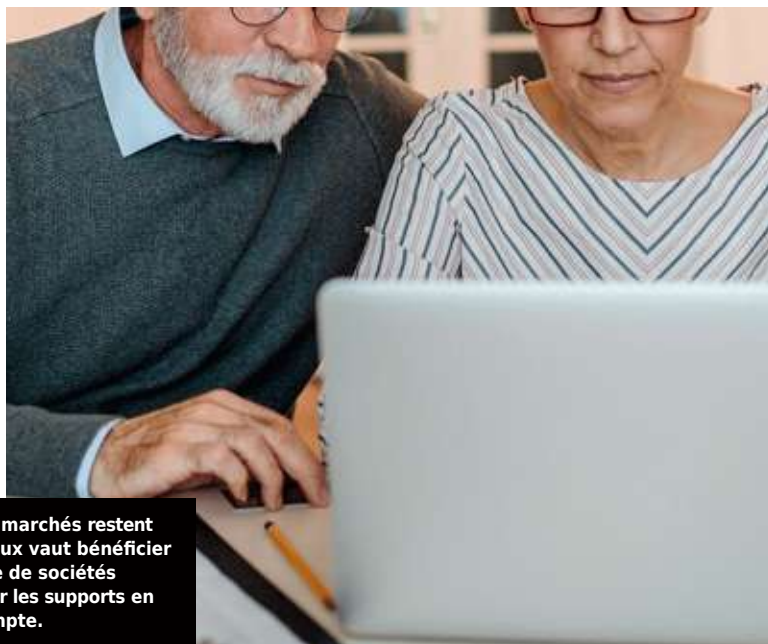
chaque épargnant dans la limite de 70 000 € par contrat (même si son encours s'avère plus élevé) et par compagnie d'assurances. Un souscripteur ayant ouvert trois assurances vie de 50 000 € chacune auprès d'un même assureur en situation de défaillance pourra donc espérer recouvrer au mieux 70 000 €. Reste qu'il est vraisemblable que d'autres mesures (rachat de portefeuilles, nationalisation...) soient vite mises en œuvre afin d'éviter une faillite qui serait cette fois... systémique.



CARLOSCASTILLA/ADOBE STOCK



Alors que les marchés restent instables, mieux vaut bénéficier de l'expertise de sociétés de renom pour les supports en unités de compte.



BERNARDBOU/ADOBE STOCK

jours. Or, quand les bourses dévissent, ce laps de temps est préjudiciable. « Dès la mi-mars, avec la chute ininterrompue des marchés, certains clients en gestion libre, qui avaient positionné leur "stop loss" à moins 10%, se sont finalement retrouvés avec des moins-values plus importantes », relate Édouard Michot. Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne, renchérit : « Avec les outils en ligne, on vend une certaine image de l'assurance vie. Celle-ci laisse supposer aux épargnants que tout est possible à tout instant et qu'ils peuvent parfaitement gérer leur argent du bout des doigts... Mais, dans les faits, cela s'avère parfois un peu plus complexe. » Dans ces conditions, ne faut-il pas envisager une gestion sous mandat, afin de bénéficier de l'expertise de sociétés de renom (Lazard Frères, Edmond de Rothschild...)? Ce service, même s'il est payant (comptez de 0,10% à 1% par an, en plus des autres frais du contrat, selon les assureurs), est aujourd'hui accessible : à partir de 300 € chez Boursorama ou Altaprofits, 1 000 € chez Fortuneo ou 10 000 € chez Axa France, par exemple.

Dans ce même esprit de rationalisation, pour agir le plus sereinement possible face à des indices boursiers qui pourraient rester hésitants durant de nombreux mois, penchez-vous sur votre manière d'épargner : « Sauf coup de chance, investir au plus bas est impossible. Il faut donc faire preuve de méthode et de sang-froid. Un exercice qui n'est pas évident, surtout si les marchés financiers sont volatils », explique encore Édouard Michot. La solution lorsque l'on souhaite maintenir une poche d'unités de compte ? Laisser ses points d'entrée sur la durée, ce qui revient à ne suivre qu'une seule règle : s'obliger à investir de façon régulière et non sporadiquement. ♦



LA PAROLE À... Cyrille Chartier-Kastler

Fondateur du site
Good Value for Money



DR

« Tout placer sur le fonds euros ? Oui, mais attention... »

La façon d'investir dépend de la perspective de placement. Si vous avez besoin de votre argent dans les trois ans qui viennent, mieux vaut tout mettre sur un fonds euros. Faites attention, toutefois, aux frais d'entrée, car les taux servis s'élèveront a priori à environ 1% (nets de frais et bruts de prélèvements sociaux) au cours des prochaines années. Au-delà de trois ans d'investissement, orientez, si vous le souhaitez, une part de votre épargne en unités de compte. Celle-ci peut même être d'autant

plus importante que votre horizon de placement est long : par exemple, 20% si vous bénéficiez de 5 à 8 ans devant vous, mais 50% si vous disposez de plus de 10 ans. Veillez à bien choisir vos supports. Favorisez ceux peu chargés en frais. Pour vous informer avant la souscription du contrat, n'hésitez pas à consulter leur Dci⁽¹⁾. Puis renseignez-vous sur leurs performances passées et leurs notations sur des sites comme Quantalys ou Morningstar.

(1) Document d'information clé pour l'investisseur.

VÉRIFIER SES CONTRATS D'ASSURANCE

LES CONSÉQUENCES DE LA PANDÉMIE DE CORONAVIRUS, COMME L'ANNULATION DE PRESQUE TOUS LES DÉPLACEMENTS PRÉVUS ET LA MISE À L'ARRÊT DE L'ACTIVITÉ, ONT AMENÉ DE NOMBREUX FRANÇAIS À SE TOURNER VERS LEURS ASSUREURS POUR ÊTRE INDEMNISÉS. ON FAIT LE POINT.

Les innombrables contrats d'assurance proposés aux particuliers comme aux professionnels font partie de la vie courante. Ils couvrent les biens et les personnes contre les dommages matériels, physiques et immatériels qu'ils risquent de subir lors d'un accident de voiture, d'un dégât des eaux, d'une maladie, d'un voyage... Quelques-unes de ces garanties, il faut le rappeler, ont été imposées par le législateur : par exemple, c'est le cas de la responsabilité civile du conducteur ou celle des risques locatifs pour le locataire, qui couvrent les dommages causés à autrui. Certaines sont facultatives, mais leur utilité n'est plus à démontrer, puisqu'elles permettent de préserver un train de vie ou un patrimoine après un événement ou un « risque » accidentel majeur tel qu'un décès, une maladie ou une catastrophe naturelle. D'autres peuvent être acquises dans le cadre de l'entreprise. Il s'agit des contrats de prévoyance collectifs (ou contrats dits « de groupe ») qui couvrent, entre autres, les risques de décès, d'invalidité ou de maladie. Du côté des professionnels, l'assurance – et notamment la garantie de

responsabilité civile professionnelle – peut être obligatoire pour certains secteurs (santé, droit, bâtiment...). Lorsque c'est une option, les risques couverts sont très variés : pertes d'exploitation, piratage informatique, risques environnementaux... Face à la crise liée au coronavirus, la question de l'assurance et, avec elle, celle de l'indemnisation par les assureurs des multiples événements ou situations générées par le confinement (annulation d'un vol sec, d'un séjour, d'un spectacle...), s'est posée avec une acuité rarement atteinte jusqu'à présent.

PENDANT LA CRISE En arrêt de travail dérogatoire dès le début du confinement pour pouvoir garder ses jeunes enfants, Isabelle R., de Paris, a très vite compris que les « *vacances de Pâques en famille prévues à la montagne étaient compromises* ». Mais, comme elle tient à le souligner, elle « *n'a pas eu à batailler pour obtenir le remboursement intégral de ce voyage* », puisque celui-ci avait été réservé par l'intermédiaire de son comité social et économique (ex-comité d'entreprise). Jocelyne P. (Val-d'Oise), qui a dû annuler deux billets

de train, n'a pas, non plus, rencontré de difficultés : elle a été totalement indemnisée fin avril. Pour autant, ces deux situations ne résument pas à elles seules les répercussions de l'épidémie de Covid-19.

APRÈS LA CRISE Annulation de vols secs ou de séjours, véhicules restés au garage, diminution ou cessation de l'activité, versement d'indemnités journalières... après l'instauration du confinement, (presque) aucun groupe d'assurance n'a été épargné avec, à l'autre bout de la chaîne, leurs clients, particuliers comme professionnels. Sommés de participer à la mobilisation générale contre la récession sans précédent provoquée par la crise sanitaire, vivement critiqués pour leur refus de dédommager les pertes d'exploitation subies par les entreprises de certains secteurs économiques, la restauration et l'hôtellerie en tête (le risque de pandémie étant exclu de la liste des événements indemnisables), et également dénoncés par l'UFC-Que Choisir pour leur refus de rétrocéder à leurs assurés une partie des cotisations ou économies réalisées grâce à la baisse significative de la sinistralité automobile, les assureurs ont agi de façon dissonante et continuent à le faire depuis. Bien sûr, des dispositions prises par voie d'ordonnance ont assoupli temporairement certaines règles usuelles en vigueur, comme la possibilité de percevoir un remboursement ou un avoir, valable 18 mois, pour l'annulation de votre fait (et non de celui du prestataire) d'un vol ou d'un séjour initialement programmés jusqu'au 15 septembre dernier. Mais si, au cours des mois qui viennent (sauf instauration d'un autre épisode de confinement), vous décidez d'annuler une prestation semblable, même réservée depuis longtemps (croisière, cure thermale, concert, spectacle...), au motif



Au cours des mois à venir, si vous annulez un séjour par crainte d'être contaminé par le Covid-19, vous risquez d'en être pour vos frais.



S.LAMBERT/HATHAM-REA

Le nombre d'accidents de la route a reculé de 75 % durant le confinement, mais la plupart des assureurs ont refusé la baisse immédiate des cotisations.

que vous craignez (finalement) d'être contaminé, faites attention! Vous risquez fort d'en être pour vos frais.

RÉEXAMINER SES BESOINS

Concernant l'assurance auto, profitez des prochains mois pour réévaluer vos besoins, et donc vos garanties. Par exemple, si vous continuez à télétravailler ou que vous privilégiez plus qu'auparavant l'usage du vélo, pourquoi ne pas vous tourner vers les assureurs (GMF, Groupama...) proposant des contrats tenant compte du nombre de kilomètres annuels parcourus, car ces offres peuvent coûter moins cher. Côté assurance habitation, revisitez aussi vos contrats pour ne pas avoir à supporter les conséquences de la clause dite « d'inhabitation », surtout si vous envisagez de séjourner davantage à la campagne et moins dans votre logement en ville. Insérée dans presque toutes les multirisques habitation, cette disposition prévoit que certains risques (cambriolage, dégâts des eaux...) ne donneront lieu à aucune indemnisation au-delà d'une certaine période d'inoccupation: 30, 60 ou 90 jours selon les compagnies. ♦



DEEPO/PLAINPICTURE

FOCUS

Complémentaire santé : il va y avoir du nouveau !

Obligatoire dans le cadre de l'entreprise (sauf dérogations autorisées par la réglementation), facultative mais amplement souscrite lorsque l'on est retraité ou micro-entrepreneur, l'assurance complémentaire santé fait depuis longtemps partie de ces garanties dont on peut difficilement se passer. La récente crise sanitaire vient de le démontrer, même si, de façon exceptionnelle et solidaire, l'Assurance maladie a pris en charge à 100 % l'ensemble des frais d'hospitalisation des personnes infectées par le Covid-19. Avec la crise économique qui s'annonce, comment pourrait évoluer ce type de contrat ?

Hausses des cotisations Elles devraient se poursuivre en 2021, car elles sont pour partie intimement liées à la consommation de biens et de services médicaux (CBSM), qui ne cesse d'augmenter, et au vieillissement de la population.

Absence de préavis Si ces augmentations de cotisations sont trop fortes, vous aurez, à partir du 1^{er} décembre prochain, la possibilité de résilier votre contrat sans être tenu de respecter un délai de préavis annuel et contraignant, comme c'était le cas jusqu'à présent. En effet, grâce à la loi n° 2019-733 du 14 juillet 2019, vous pourrez rapidement, sans frais ni « trou de couverture », changer d'assureur, dès lors que vous avez souscrit votre complémentaire individuelle depuis plus de 12 mois.

Portabilité du contrat Si, en tant que salarié, vous « pressentez » une éventuelle rupture de votre contrat de travail (hors rupture pour faute lourde), sachez que la réglementation prévoit la portabilité de votre contrat santé d'entreprise. De quoi s'agit-il ? De la possibilité de bénéficier gratuitement, sans démarche de votre part, de cette même garantie durant 12 mois au maximum, à condition d'être indemnisé par Pôle emploi. Une avancée sociale qui vaut aussi pour vos ayants droit (conjoint, enfants...) s'ils étaient préalablement affiliés à ce même contrat. À l'inverse, cela ne s'applique pas aux employés qui décident de faire valoir leurs droits à la retraite.

TAXES

Ajuster son impôt

REDOUTÉ, LE PRÉLÈVEMENT DE L'IMPÔT À LA SOURCE SE RÉVÈLE FINALEMENT BIEN UTILE, SURTOUT EN PÉRIODE DE CRISE, GRÂCE À SES POSSIBILITÉS D'AJUSTEMENT « EN TEMPS RÉEL ».

Souvenez-vous : le prélèvement à la source a été mis en place début 2019. À l'époque, ce dispositif a fait couler beaucoup d'encre et suscité de nombreuses craintes de la part des contribuables comme des organismes (entreprises, caisses de retraite...) chargés de « collecter » cet impôt sur les revenus pour le compte de l'administration fiscale. Aujourd'hui, on est tenté de dire que ces appréhensions ont totalement disparu, tant ce système de règlement en direct apparaît comme une variable d'ajustement appréciable en période de crise. Pourquoi ? Parce que le montant de l'impôt prélevé s'ajuste mécaniquement, sans intervention du contribuable, aux revenus perçus. Si ces derniers sont moins élevés en raison de plusieurs semaines de chômage partiel, de surcroît sans compensation financière par l'employeur, ou du fait d'un licenciement, l'impôt défalqué sera automatiquement moins important puisqu'il s'appliquera sur des salaires plus faibles. Pour les travailleurs non salariés comme les commerçants, les artisans ou encore les professionnels libéraux, qui paient des acomptes sur leurs recettes ou leurs honoraires,

ce mécanisme d'ajustement est similaire, à une nuance près : s'ils anticipent des revenus moindres et souhaitent effectuer des versements plus modestes que ceux exigés, ils doivent diminuer eux-mêmes leur taux de prélèvement à partir de leur espace fiscal particulier sur le site impots.gouv.fr.

PENDANT LA CRISE En dépit d'« une mise en chômage partiel intervenue très vite après l'instauration du confinement », Marie-Christine V. (Gironde) fait partie de ces nombreux Français qui n'ont pas changé leur taux de prélèvement à la source. Elle explique simplement qu'elle n'a pas su, à ce moment-là, « prévoir l'exacte ampleur de la baisse de ses revenus en 2020 », et qu'elle a préféré « rester sur les bases existantes pour ne pas se tromper, parce qu'elle ne manie pas encore parfaitement les tenants et les aboutissants du prélèvement à la source ». A contrario, confrontée à la fermeture administrative de son magasin de prêt-à-porter féminin « sans savoir quand il serait possible de le rouvrir et quel serait le comportement ultérieur des clientes », Nadège L. (Finistère) n'a pas hésité à suivre les conseils de son experte-comptable et à reporter son deuxième acompte trimestriel au titre de ses revenus professionnels, qui était exigible à la mi-mai. Pour elle, il s'agissait « de ne pas trop entamer sa réserve de trésorerie », même si elle était alors parfaitement consciente « qu'elle devrait, à un moment ou un autre, s'acquitter de l'impôt demandé ». Pas moins de 63 003 reports d'acomptes ont été enregistrés par le ministère de l'Action et des Comptes

Pas de baisse pour la taxe d'habitation



C'est ce mois-ci et en novembre prochain que les avis de taxe d'habitation et de taxe foncière vont vous parvenir. Avec des revenus de 2020 en baisse, ces impôts qualifiés de « fonciers » vont-ils diminuer eux aussi ? Hélas, non ! Et ce, même si une part de la taxe d'habitation due au titre de la résidence principale (et de la résidence secondaire, le cas échéant) est fixée en regard de votre revenu fiscal de référence en tant que propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit. Pourquoi ? Parce que le paiement 2020 est fonction de votre revenu fiscal de l'année précédente, c'est-à-dire de 2019. « Une chute des revenus en 2020 n'agira que sur la taxe due au 1^{er} janvier 2021, et ne sera matérialisée qu'en septembre 2021 », précise la consultante Céline Roux.





FOCUS

Davantage d'heures supplémentaires défiscalisées

Les heures supplémentaires effectuées entre le 16 mars 2020 (juste avant le confinement) et le 10 juillet 2020 (dernier jour de l'état d'urgence) vont être exonérées d'impôt sur le revenu à hauteur de 7 500 €, et non jusqu'à 5 000 € par an comme c'était le cas jusqu'à présent (loi de finances rectificative n° 2020-473 du 25 avril 2020). Celles réalisées avant ou après cette période restent soumises à la limite des 5 000 €.

publics entre le début du confinement et celui du mois de juin, alors que le nombre de demandes, à la même période en 2019, s'élevait à 45 000.

APRÈS LA CRISE Si vous présavez un fléchissement sensible de vos revenus de 2020 par rapport à ceux de 2019, dont l'avis d'imposition vous est déjà parvenu, «ajustez votre taux de prélèvement à la source pour éviter des mensualités trop élevées dans les mois qui viennent, tout en veillant à ne pas être trop "optimiste" quant au niveau de cette baisse de ressources», fait remarquer Céline Roux, consultante chez Fidroit. Pourquoi un tel conseil ? Pour ne pas avoir un prélèvement d'impôt trop important, même s'il est vrai que le trop-perçu vous sera restitué en septembre 2021. Mais attention ! Si chaque contribuable a effectivement la possibilité de diminuer son taux de prélèvement, encore faut-il que la différence entre le montant de l'impôt initial et celui de l'impôt prévisionnel excède, d'une part, 10% et, d'autre part, soit évaluée au plus juste. En effet, si tel n'est pas le cas, l'administration fiscale est en droit d'appliquer des pénalités sur son manque à gagner temporaire. Pour bien comprendre, prenons l'exemple de Victor, célibataire sans enfant, qui a touché 32 000 € de revenus nets en 2019 (avant déduction forfaitaire automatique de 10%). Sur cette base, il aurait dû être prélevé de 2 784 € d'impôt sur ses salaires. À la suite d'un chômage partiel de presque quatre mois, il suppose que ses revenus de 2020 n'atteindront que 22 000 € et décide de baisser son taux de prélèvement (qui passe de 8,3% à 3,5%), pour que

l'impôt qu'il continue à verser chaque mois soit moins important. Après cette modulation, il acquitte un prélèvement total d'impôt de 1 898 € sur ses salaires de 2020. Or, bonne surprise, Victor découvre, en décembre, qu'il aura finalement gagné 28 000 € en 2020, et non 22 000 €. Pour l'administration fiscale, il y a un manque à percevoir entre le montant de l'impôt final 2020 (2 119 € pour 28 000 € de revenus) et celui de l'impôt acquitté (1 898 €), ce qui l'autorise à réclamer une pénalité de 22 € (10% x 221 € - la différence entre 2 119 € et 1 898 €) à Victor. Pénalité qui ne sera sans doute pas appliquée puisque Bercy a, d'ores et déjà, communiqué sa volonté d'être souple compte tenu des circonstances exceptionnelles. Sans oublier que si une erreur est commise «de bonne foi» et «pour la première fois», il est possible de bénéficier d'un droit à l'erreur, instauré par la loi n° 2018-727 du 10 août 2018, et d'éviter ainsi toute sanction financière (plus d'infos sur [Oups.gouv.fr](https://www.oups.gouv.fr)).

Vous êtes indépendant ou exercez en libéral et vous vous attendez à une chute de vos revenus professionnels (BNC, BIC...) ? Trois possibilités s'offrent à vous : ne rien faire et laisser les trop-perçus vous être alors reversés par le fisc en septembre 2021 ; minorer au plus vite votre taux de prélèvement pour diminuer vos acomptes futurs, «surtout si vos bénéfices professionnels 2018 ont été élevés, car ce sont ces revenus qui ont principalement servi de base au calcul du prélèvement», fait remarquer Céline Roux ; ou, enfin, reporter vos acomptes dans le cas où vous êtes toujours confronté à des problèmes de trésorerie importants. ♦

ACHAT IMMOBILIER

Quand le vice caché trompe l'acquéreur

DEVENIR PROPRIÉTAIRE, RÊVE DE BIEN DES FRANÇAIS, SE TRANSFORME PARFOIS EN CAUCHEMAR SI DES DÉSORDRES APPARAISSENT APRÈS ACHAT. L'ACQUÉREUR PEUT, DANS CERTAINS CAS, OBTENIR GAIN DE CAUSE FACE AU VENDEUR. ON VOUS EXPLIQUE TOUT.

PAR **ROSINE MAIOLO**, ILLUSTRATIONS **ANNE-GAËLLE AMIOT**

EXEMPLES DE VICES CACHÉS RECONNUS PAR LES JUGES

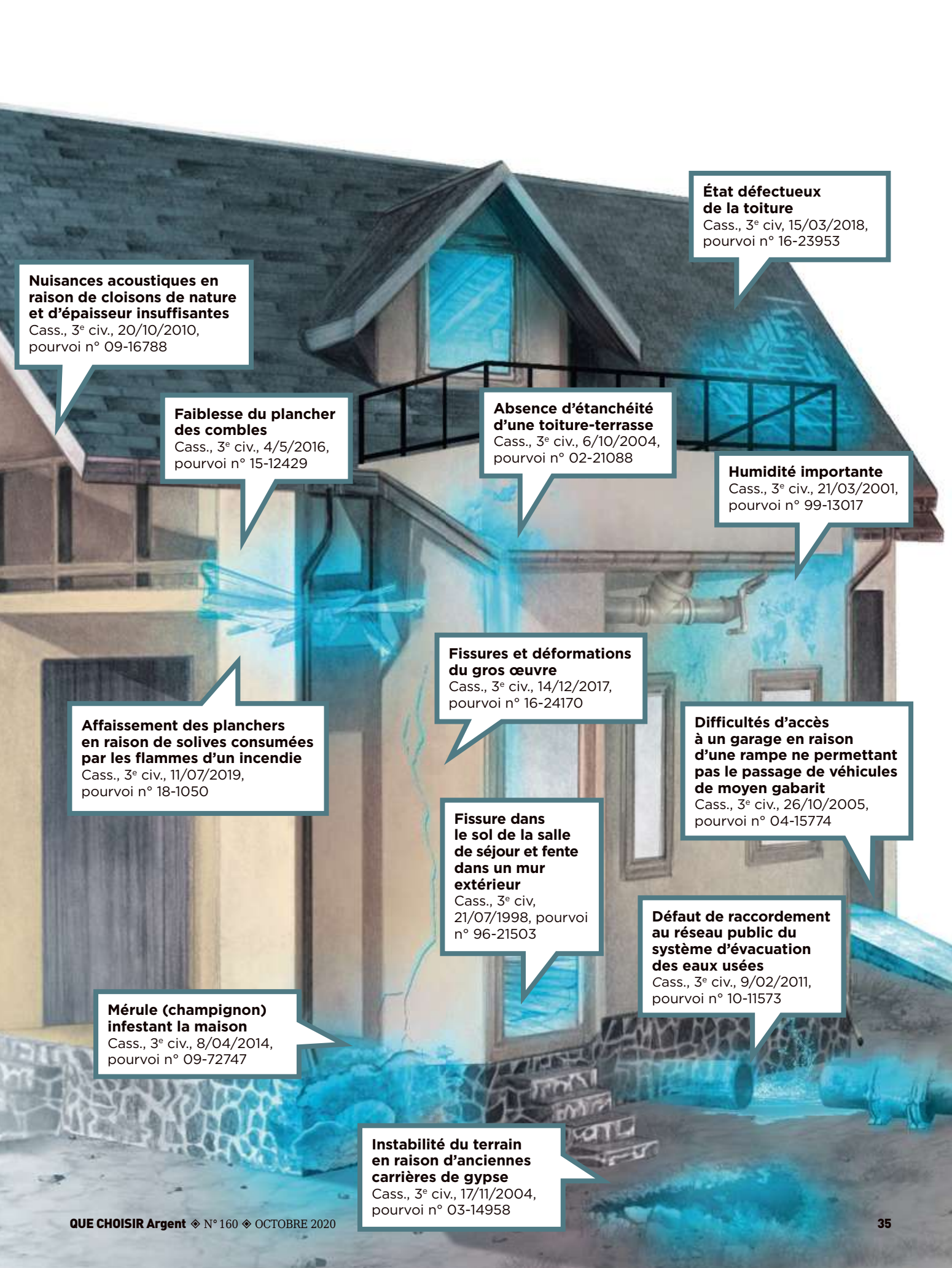
Quelques années, quelques mois, voire quelques jours seulement après l'entrée dans les lieux, et c'est la tuile ! Découverte d'infiltrations, de mэрule sur les charpentes (champignon), d'une toiture dégradée... Bien des problèmes peuvent apparaître alors qu'ils avaient échappé à l'acquéreur pendant sa visite. Dès lors, les travaux de remise en état, qui n'ont pas été budgétisés, se révèlent parfois impossibles à financer, même en ayant recours à l'emprunt. C'est tout l'équilibre financier de la famille qui se retrouve mis à mal... Et, même quand la facture peut être payée, n'est-il pas légitime de tout mettre en œuvre pour être dédommagé ? Or, dans l'hypothèse où le vendeur est un particulier, c'est-à-dire un non-professionnel de l'immobilier, et qu'il est de bonne foi, vous ne pouvez rien faire en tant que nouveau propriétaire. Vous êtes en effet empêché d'agir par une clause automatiquement insérée dans les actes de ventes notariés, en vertu de laquelle vous acceptez de prendre le bien dans l'état où il se trouve, tel que vous l'avez vu et visité. Aucun recours, donc, en cas de vices cachés.

L'action en justice ne redevient envisageable que si le vendeur est un professionnel, ou encore s'il s'agit d'un particulier mais qu'il a fait preuve de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il a dissimulé des



BON À SAVOIR

L'acquéreur a deux ans à compter de la découverte des désordres pour intenter en justice l'action en garantie des vices cachés.



Nuisances acoustiques en raison de cloisons de nature et d'épaisseur insuffisantes

Cass., 3^e civ., 20/10/2010, pourvoi n° 09-16788

Faiblesse du plancher des combles

Cass., 3^e civ., 4/5/2016, pourvoi n° 15-12429

Absence d'étanchéité d'une toiture-terrasse

Cass., 3^e civ., 6/10/2004, pourvoi n° 02-21088

État défectueux de la toiture

Cass., 3^e civ., 15/03/2018, pourvoi n° 16-23953

Humidité importante

Cass., 3^e civ., 21/03/2001, pourvoi n° 99-13017

Affaissement des planchers en raison de solives consumées par les flammes d'un incendie

Cass., 3^e civ., 11/07/2019, pourvoi n° 18-1050

Fissures et déformations du gros œuvre

Cass., 3^e civ., 14/12/2017, pourvoi n° 16-24170

Difficultés d'accès à un garage en raison d'une rampe ne permettant pas le passage de véhicules de moyen gabarit

Cass., 3^e civ., 26/10/2005, pourvoi n° 04-15774

Fissure dans le sol de la salle de séjour et fente dans un mur extérieur

Cass., 3^e civ., 21/07/1998, pourvoi n° 96-21503

Défaut de raccordement au réseau public du système d'évacuation des eaux usées

Cass., 3^e civ., 9/02/2011, pourvoi n° 10-11573

Mérule (champignon) infestant la maison

Cass., 3^e civ., 8/04/2014, pourvoi n° 09-72747

Instabilité du terrain en raison d'anciennes carrières de gypse

Cass., 3^e civ., 17/11/2004, pourvoi n° 03-14958

Le vendeur n'est obligé à aucune garantie s'il s'agit d'un particulier de bonne foi

désordres dont il avait connaissance. En pareille hypothèse, il est possible d'annuler la vente ou d'obtenir une diminution du prix.

UNE LOI POURTANT FAVORABLE À L'ACHETEUR

En vertu de la loi, l'acquéreur est normalement très protégé. Car le vendeur, quel qu'il soit, est tenu de le garantir contre les défauts cachés du bien vendu. En d'autres termes, même s'il ne connaissait pas ces vices, il doit en assumer les conséquences: accepter que la vente soit annulée et donc restituer le prix à l'acquéreur ou, si ce dernier choisit de conserver le bien, le dédommager. Selon ces règles, inscrites dans le Code civil (art. 1641 et suivants) et datant de 1804,

il faut être en présence de graves désordres. C'est-à-dire d'un vice suffisamment sérieux, qui rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine, donc inhabitable s'agissant d'un logement. Ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas acheté, ou l'aurait acquis à un prix moindre (exemples en illustration p. 35). Attention, ne sont visés que les vices cachés. Les vices apparents «*dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même*» sont exclus. Cette réglementation, favorable à l'acquéreur, le protège, sauf que...

CLAUSE DE "PAIX SOCIALE"

Si le vendeur est un particulier, l'acheteur ne peut en principe pas engager d'action en vices cachés contre lui. Pourquoi? Parce que, presque toujours, une clause insérée dans l'acte de vente exclut cette possibilité en indiquant que le vendeur n'est obligé à aucune garantie s'il ignorait le vice. Le nouveau propriétaire fait alors son affaire personnelle de tous les désordres qu'il découvre après la vente. Il acquiert en l'état et renonce à toute action ultérieure. Pour Ganaëlle Soussens, avocate experte en droit immobilier, «*cette clause achète la paix sociale en réduisant la possibilité pour l'acquéreur d'agir en justice. Quand*

TÉMOIGNAGES

NICOLAS FRÉMAUX

Agent immobilier à Marcq-en-Barœul (59)

« Un vice caché peut gâcher le plaisir de devenir propriétaire »



Vingt ans déjà que je fais ce métier, les prix n'ont eu de cesse d'augmenter. Les gens achètent souvent au maximum de leurs possibilités. Ils n'ont aucune réserve d'argent, le moindre imprévu peut les mettre en difficulté. Ils ont besoin de sécurité et c'est ce que nous leur offrons. La garantie Horizon les couvre contre les vices cachés pendant les deux premières années de l'achat dans la limite d'un plafond, que nous avons choisi de fixer à 30 000 €. Pour un coût de 390 €, que nous prenons à notre charge, ils peuvent être plus sereins et le vendeur, rassuré, car il échappe à une éventuelle action en justice en cas d'apparition d'un désordre. Enfin, c'est une opération gagnante pour nous. Grâce à ce service, nous nous démarquons de la concurrence et encourageons les particuliers à passer par une agence plutôt qu'à se débrouiller par eux-mêmes.

LÉO 28 ans, vendeur à Saint-Ouen (93)



« Je suis de bonne foi, mais je peux être attaqué »

L'assistance juridique incluse dans les frais de l'agence immobilière digitale Imop est un vrai plus. Je ne suis pas compétent en droit et encore moins en vices cachés, ces sujets sont obscurs pour moi. Aussi, je trouve rassurant d'avoir à mes côtés l'aide de juristes et de bénéficier d'une prise en charge des frais de justice si je devais être inquiété par mes futurs acquéreurs en raison de désordres que je ne connaissais pas. C'est comme si un innocent se retrouvait en garde à vue et qu'il n'avait pas d'avocat pour lui délivrer de précieux conseils. Dans mon cas, je serai accompagné.

on choisit un bien dans l'ancien, on découvre toujours des fissures ou autres défauts. Si l'action était trop ouverte, le contentieux serait colossal». La prudence et l'examen minutieux du logement avant de s'engager sont donc de rigueur. Or, pour Helder Alves, expert en bâtiment, les acquéreurs ne sont justement pas assez vigilants à ce moment-là. «Les gens achètent avec le cœur, l'émotionnel est très fort lors de la visite. Il est fréquent qu'ils occultent des anomalies ou les minimisent, témoigne-t-il. Une fissure, une tache d'humidité au plafond, et ils se disent: ce n'est pas grave. Sauf que ça peut l'être. Dans l'idéal, il faudrait effectuer un tour des lieux avec un professionnel du bâtiment, voire faire réaliser un audit avant achat. Ainsi, moyennant 1 000 à 2000 € (selon la taille du logement et ses équipements), vous achetez plus sereinement, car un expert a vérifié l'état de la charpente, les tuiles, l'isolation, la chaudière, a déterminé si les fissures visibles étaient anodines ou portaient une atteinte à la structure du bâtiment, etc.»

L'ASSURANCE RASSURANTE

Autre solution pour se protéger: souscrire une assurance. Les produits sont encore très rares sur ce marché. La Fnaim et Horizon Assurances proposent de vous couvrir durant deux ans contre les vices cachés. Vous pouvez conclure un contrat Horizon#1641 (comme l'article du Code civil auquel il se réfère) jusqu'à cinq jours après l'achat. Contre une prime de 247,50 € à 1 650 € (selon le plafond de garantie choisi, d'un maximum de 100 000 €), vous pouvez être indemnisé sous 90 jours en cas de désordre «suffisamment grave pour interdire l'utilisation du bien immobilier dans des conditions normales d'habitabilité» (cf. conditions générales du contrat). «Une maison infestée par la mûre, une toiture qui fuit, une chaudière qui ne fonctionne pas, une fosse septique défaillante... peuvent entraîner la mise en jeu de la garantie», affirme Rémi Boggio, fondateur d'Horizon Assurances. Quelques agences immobilières, qui profitent de tarifs de souscription plus bas, commencent à offrir cette garantie à leurs clients [lire l'encadré p. 36]. Pour Julien Savelli, président délégué de la Fnaim, «les acquéreurs sont de plus en plus méfiants, ils ont besoin d'être rassurés, c'est tout l'objectif de ce contrat». Un second produit assurantiel a été créé par Imop, une agence immobilière en ligne, en partenariat avec Juridica (filiale d'AXA). «Nous donnons gratuitement à nos clients vendeurs, pendant 12 mois, une assistance juridique contre d'éventuelles actions menées par les acquéreurs postérieurement à la vente, notamment en cas de vices cachés», explique le fondateur de l'agence, Damien David. Nous proposons ainsi une tranquillité d'esprit après la transaction, une sorte de service après-vente. Les vendeurs peuvent sereinement passer à autre chose. En cas de difficultés, ils savent qu'ils seront épaulés», résume-t-il. ♦

3 QUESTIONS À...

CÉCILE DUPAIN

NOTAIRE À PARIS



C. BETINYANI CHACUR

« Les parties peuvent s'entendre pour supprimer la clause exonératoire »

Q C Pourquoi la clause exonératoire des vices cachés est-elle toujours insérée dans les contrats de vente ?

Cécile Dupain : Dans la pratique notariale, et à ma connaissance, cette clause a toujours existé. Elle offre une sécurité juridique aux vendeurs non professionnels de l'immobilier. Elle les protège des conséquences financières d'un défaut dont ils n'auraient pas connaissance. Rester garant des éléments du bien dont on ignore l'existence serait une responsabilité trop lourde pour de simples particuliers.

Q C Cette clause est désavantageuse pour l'acquéreur. Qu'insérez-vous dans l'acte pour plus d'équilibre ?

C. D. : J'invite les vendeurs à être le plus transparents possible. Nous leur demandons de s'engager par écrit et de faire des déclarations détaillées sur l'état du bien vendu. Aussi, ils indiquent dans l'acte que les négociations, par exemple, se sont effectuées de bonne foi. Je rappelle d'ailleurs systématiquement le principe du dol. Concrètement, s'ils ont gardé le silence sur un élément qu'ils savaient déterminant pour l'acquéreur, leur mauvaise foi pourra être établie. Notre souhait est que l'information soit la plus complète possible pour limiter les contentieux postérieurs à la vente.

Q C Quels sont vos conseils à l'égard d'un acquéreur inquiet ?

C. D. : Il doit avoir en tête, et j'insiste toujours sur ce point lors de la lecture de l'acte, qu'il accepte le bien en l'état, avec ses qualités et ses défauts. S'il veut qu'il en soit différemment, libre à lui de passer par un professionnel de l'immobilier ou d'acquiescer un bien neuf. Pour mieux connaître le logement qu'il achète, il doit le visiter plusieurs fois, éventuellement accompagné de professionnels du bâtiment et, au moindre doute, demander l'avis d'experts. Il est conseillé aussi de poser des questions au vendeur. Car, bien sûr, la clause exonératoire des vices cachés s'arrête si le vendeur connaissait les vices, c'est-à-dire s'il mentait ou gardait le silence. D'où l'importance de l'interroger par écrit (via l'agence immobilière si on le souhaite) sur des points précis. Enfin, si cette clause exonératoire est un frein à l'acte, les parties peuvent aussi s'entendre pour la supprimer. Le vendeur redevient alors garant des vices cachés. S'il est particulièrement sûr de son bien – par exemple, s'il le possède depuis plusieurs décennies –, le risque pour lui sera mesuré, il pourra accepter de s'en passer. Le notaire l'informera alors des conséquences de sa décision, et ne sera pas en mesure de s'opposer à l'accord des parties visant à supprimer la clause.

FAIRE VALOIR LA MAUVAISE FOI DU VENDEUR

La procédure en 5 étapes

LA CLAUSE EXONÉRATOIRE DES VICES CACHÉS S'APPLIQUE S'IL EST PROUVÉ QUE LE VENDEUR ÉTAIT DE «MAUVAISE FOI»: S'IL CONNAISSAIT LE DÉFAUT ET QU'IL A TENTÉ DE LE DISSIMULER À L'ACQUÉREUR.

1 Évaluer les chances de succès

L'action en justice n'est envisageable que si le problème est suffisamment grave. Il doit rendre le logement inhabitable ou diminuer tellement son usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu (art. 1641 du Code civil): eau ou chauffage inutilisable, mur ou toiture qui menace de s'effondrer, fosse septique non conforme, sol et sous-sol du terrain instables... Autre exigence, il faut un vice non apparent. Dans une affaire, un couple avait acheté une maison penchée (elle avait basculé vers l'arrière). Les billes roulaient sur le carrelage, les cadres ne tenaient pas au mur. Pour autant, impossible d'agir en justice car les acquéreurs auraient pu se rendre compte du problème lors de la visite, rien n'étant dissimulé. Enfin, pour que l'action ait une chance de succès, il faut démontrer que le vendeur avait connaissance du vice et qu'il l'a sciemment occulté.

Le conseil de l'avocate Si vous ne disposez pas d'éléments solides, ne vous lancez pas. Prouver la mauvaise foi du vendeur constitue l'étape la plus difficile. Le fais-

ceau d'indices doit permettre au juge de dire: «*Il le savait*». Ainsi, la pose de lambris ou de carrelage pour camoufler un mur humide, le recours à de l'enduit et de la peinture neuve pour masquer des fissures, à une moquette pour couvrir l'affaissement du plancher ou une fissure dans le sol, à un tapis pour cacher l'absence d'une partie du carrelage, etc., sont des faits pertinents.

2 Déterminer si l'enjeu en vaut la peine

Le montant des sommes en jeu, c'est-à-dire le coût de la remise en état, va déterminer la pertinence d'une action en justice. Disons qu'en deçà de 3 000 ou 4 000 €, mieux vaut renoncer. La procédure va être longue, coûteuse, éprouvante. Sans compter qu'il faudra attendre une expertise judiciaire avant de lancer les travaux. En effet, pour que l'action en justice soit possible, l'expert désigné par le juge doit pouvoir constater les désordres. Que faire durant le laps de temps? Se loger ailleurs, ce qui peut se révéler coûteux. Ou bien habiter seulement une partie du logement?

Le conseil de l'avocate Avant toute décision, je préconise de faire réaliser une expertise privée par un professionnel en bâtiment. Il se rend sur place, examine les défauts, évalue si les désordres sont graves ou non et liste les travaux à entreprendre. Moyennant quelques centaines d'euros, vous pourrez mieux estimer si les problèmes repérés justifient un procès.

3 Tenter une négociation avec le vendeur

Transiger est souvent une solution gagnant-gagnant. «*La menace d'aller en justice a suffi à convaincre mes vendeurs*, témoigne Nathalie, 45 ans. *Lorsque j'ai acheté ma maison, j'ai été surprise de voir qu'ils avaient déjà mis la piscine en hivernage - nous étions début septembre. Lorsque je l'ai remise en eau quelques mois plus tard, j'ai compris. Le bassin fuyait de toute part. Certaine que les anciens propriétaires avaient*



Avec **Ganaëlle Soussens**, avocate spécialisée en immobilier.

VENTE ANNULÉE, COMMISSION DE L'AGENCE REMBOURSÉE

En 2014, des acheteurs ont obtenu en justice la résolution de la vente d'une maison au prix de 123 000 € pour vices cachés en raison de défauts d'étanchéité de la toiture. La vendeuse ne les avait pas informés de ces vices et les combles n'étaient pas accessibles; ils n'ont donc pas pu s'en rendre compte par eux-mêmes. C'est la vendeuse, fautive, qui a supporté seule

la rémunération de l'agent immobilier, les victimes ont été intégralement remboursées, y compris le montant de la commission de l'intermédiaire (Cass., 3^e civ., 4/03/14, pourvoi n° 12-25801). En effet, l'agent immobilier a droit au paiement d'une rémunération dès lors que la vente est signée. En cas d'annulation de la vente pour vices cachés, sa commission reste acquise.



été de mauvaise foi, mais consciente que ce serait difficile à prouver, je leur ai envoyé un e-mail les menaçant d'une action en justice en y joignant le devis des réparations. Ils ont accepté de payer, j'ai été soulagée.» Avant d'entamer une négociation, il faudra avoir des devis des travaux de remise en état et si nécessaire une expertise les listant. «L'objectif de l'expertise est aussi de mettre en évidence que le vendeur ne pouvait pas ignorer les problèmes, explique Helder Alves, expert en bâtiment. Même si, au départ, il est réticent à reconnaître la situation et réfute toute responsabilité, il peut, au regard de l'expertise réalisée, accepter de discuter et de payer les travaux.»

Le conseil de l'avocate La négociation est possible avant même d'engager une action devant les tribunaux mais aussi à chaque étape de la procédure, notamment après le rapport de l'expert judiciaire s'il est favorable.

4 Être prêt à y consacrer de l'argent et du temps

Si l'entente amiable n'est pas envisageable, vous n'avez pas d'autre choix que d'aller devant le tribunal judiciaire. Il faut assigner le vendeur en référé afin qu'un expert soit désigné. Comptez trois mois environ pour obtenir l'ordonnance du juge. Vous devrez assumer les frais d'expertise; le ticket d'entrée se situe autour de 3 000 € mais la facture peut s'envoler pour un dossier plus complexe... L'étude est rendue après six mois au moins. Avant de la finaliser, l'expert adressera un prérapport à chacun afin que vous puissiez, avec l'aide de votre avocat, établir des commentaires et poser des questions. Expertise en mains, il faut ensuite saisir le tribunal pour demander la condamnation du vendeur au titre des vices cachés. Selon les juridictions, la décision en première instance intervient 12 à 18 mois après. Ajoutez deux ans de plus en cas d'appel. Les honoraires d'avocat sont libres et variables selon les cabinets et les régions. Comptez 2 000 € environ pour l'assignation en référé, entre 600 et 1 200 € pour l'assistance à l'expertise et 2 000 € pour la saisine du tribunal au fond.

Le conseil de l'avocate Demandez à votre assureur si vous bénéficiez d'une garantie protection juridique. L'assistance peut couvrir tout ou partie du coût de l'expertise et les honoraires de l'avocat choisi par vous.

5 Accepter l'aléa judiciaire

L'appréciation de l'existence du vice relève du pouvoir souverain du juge. Même avec le meilleur des dossiers, prouvant que les désordres sont graves, qu'ils existaient avant la vente, qu'ils n'étaient pas apparents et que le vendeur ne pouvait pas les ignorer, il y a toujours un risque que le vice caché ne soit pas reconnu. L'aléa judiciaire est le propre de toute action en justice, d'où l'intérêt de transiger (cf. point 3). Si le vice caché est reconnu en justice, vous aurez le choix entre demander l'annulation de la vente (et son remboursement) ou une diminution du prix (montant fixé par un expert). Des dommages et intérêts peuvent être réclamés en sus.

Le conseil de l'avocate Ma stratégie est de multiplier les demandes de dommages et intérêts. Car c'est plus compliqué pour la partie adverse de contester chaque poste: frais d'acquisition du bien, remboursement des travaux, y compris les dépenses de démolition et de reconstruction de la maison si nécessaire (Cass., 3^e civ., 30/01/20, pourvoi n° 19-10176), perte de valeur du bien, préjudice moral et de jouissance... ainsi, bien sûr, que le remboursement des frais de justice. ♦



Obtenir gain de cause quand le vendeur est un professionnel

UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER EST PRÉSUMÉ CONNAÎTRE LES VICES DU BIEN VENDU, CE QUI FACILITE L'ACTION EN JUSTICE DE L'ACQUÉREUR LÉSÉ.

En présence d'un vendeur professionnel, la clause exonératoire de garantie des vices cachés est inapplicable. En conséquence, vous pouvez obtenir l'annulation de la vente ou une diminution du prix sans prouver qu'il connaissait le vice, c'est-à-dire qu'il a fait montre de mauvaise foi. La garantie joue donc même s'il en ignorait l'existence.

QUI SONT LES PROFESSIONNELS ?

Le vendeur est un professionnel de l'immobilier s'il est marchand de biens, gérant d'une entreprise dans le bâtiment, l'architecte qui a conçu sa propre maison, l'artisan maçon qui a effectué les travaux chez lui, etc. Une société civile immobilière (SCI) peut aussi être reconnue comme tel. Tout dépend de son objet social et de son activité. Par exemple, la qualité de professionnel de l'immobilier a été retenue pour une SCI qui avait pour objet social l'achat, la gestion et l'exploitation par bail de biens immobiliers et qui avait acquis un immeuble qu'elle avait loué puis revendu. Découvrant a posteriori que des désordres affectaient la structure et que le bien présentait des défauts d'étanchéité, d'isolation thermique et de ventilation le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur avait engagé une action en garantie des vices cachés et obtenu gain de cause (Cass., 3^e civ., 7/10/14, n° 13-21957). À l'inverse, une SCI qui avait procédé à une opération unique d'achat de terrain pour la construction d'une maison destinée à son gérant (qui n'avait aucune compétence en matière immobilière) n'a pas été reconnue comme professionnel (Cass., 3^e civ., 5/12/06, n° 04-16878).

LE PARTICULIER PEUT ÊTRE ASSIMILÉ À UN PRO

Si votre vendeur était un particulier, tout n'est pas perdu pour autant. Car les particuliers qui réalisent eux-mêmes des travaux importants chez eux peuvent être assimilés à des vendeurs professionnels. Cela a par exemple été le cas dans une affaire où un incendie avait ravagé une maison en raison d'une cheminée défectueuse conçue et installée par le vendeur. Les juges ont considéré ce dernier comme un professionnel. De fait, il n'a pas pu s'exonérer de sa garantie et il a été condamné (Cass., 3^e civ., 10/07/13, n° 12-17149).

Même situation pour un particulier qui avait transformé d'anciens locaux commerciaux en habitations, alors que des infiltrations et des désordres relatifs au système d'évacuation des eaux usées et à la structure étaient apparus (Cass., 3^e civ., 18/04/19, n° 18-20180). Ou d'une femme qui avait réalisé, avec l'aide de son fils, des travaux d'aménagement, de réfection et d'embellissement, tandis que des fissures imputables aux insuffisances de ces travaux se profilaient sur les plafonds et les murs (Cass., 3^e civ., 11/05/10, n° 09-14095). Ou encore d'un vendeur qui avait effectué, sans faire appel à une entreprise, les travaux de remblaiement du pourtour d'une piscine qui s'était affaissée (Cass., 3^e civ., 6/12/18, n° 18-10250). Dans toutes ces situations, il ne faut pas hésiter à prendre conseil auprès d'un avocat pour évaluer vos chances de succès. ♦



BON À SAVOIR

Lors de la signature de l'acte authentique de vente, si le diagnostic plomb, amiante, termites, gaz, électricité, assainissement (en cours de validité) vient à manquer, cela peut lourdement impacter le vendeur. Il sera impossible pour lui de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante (art. L271-4 du code de la construction et de l'habitation). Il demeure responsable vis-à-vis de l'acquéreur si un vice est découvert.

Désordres dans le neuf : une indemnisation facilitée

ACHETER UN BIEN NEUF OFFRE DAVANTAGE DE PROTECTION GRÂCE À LA GARANTIE DÉCENNALE, À LAQUELLE LE VENDEUR EST TENU, ET À L'ASSURANCE SOUSCRITE PAR LE MAÎTRE D'ŒUVRE.

En cas de désordres graves dans le neuf, il est souvent inutile d'aller en justice pour obtenir la prise en charge des travaux de remise en état. En effet, la garantie décennale supportée par les constructeurs vous protège lorsque vous achetez un bien immobilier construit ou ayant fait l'objet d'une rénovation importante (extension, surélévation, etc.), il y a moins de dix ans (art. 1792 et suivants du Code civil).

La protection joue aussi si la maison a été construite par un particulier. En procédant à de tels travaux, ce dernier engage sa responsabilité, tout comme un



BON À SAVOIR

L'assurance dommage-ouvrage se transmet aux propriétaires successifs dans les 10 ans qui suivent la réception du bien. Pensez à faire indiquer dans l'acte de vente l'existence de cette police d'assurance, ses références et le nom de l'assureur.

constructeur classique durant 10 ans. Concrètement, s'il vous vend son bien six ans après l'avoir édifié, sa responsabilité pourra être recherchée pendant encore quatre années.

LES DOMMAGES COUVERTS

La garantie entre en jeu pour les dommages d'une certaine gravité portant sur le gros œuvre et qui compromettent la solidité de l'ouvrage : importantes fissures, problème de fondations, de charpente, etc. Elle fonctionne également pour les éléments d'équipements lorsque les dysfonctionnements rendent le bien impropre à son usage, c'est-à-dire inhabitable, par exemple une pompe à chaleur ou un chauffe-eau défectueux ou même des défauts graves d'isolation phonique. Le problème peut résulter également d'un vice du sol (terrain inondable, par exemple).

UNE MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE FACILITÉE

Attention, les vices apparents ayant fait l'objet de réserves au moment de la réception des travaux ne sont pas concernés par la garantie décennale. Ils le sont par une autre garantie dite de « parfait achèvement ». En pratique, le sésame de la décennale ne fonctionne réellement qu'en présence de vices cachés et si le constructeur (professionnel ou particulier) ainsi que les entreprises intervenues ont pris une assurance responsabilité civile et que le paiement des primes est à jour. En parallèle, le maître d'ouvrage doit, lui, souscrire une assurance dommages ouvrage (obligatoire) et ce avant l'ouverture du chantier (art. L242-1 du code des assurances).

La dommage-ouvrage permet un préfinancement (en dehors de toute recherche des responsabilités) de la totalité des travaux de reprise des désordres. L'assureur a 60 jours à compter de la déclaration du sinistre pour faire connaître à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties. En cas de réponse favorable, il dispose de 90 jours (toujours à compter de la déclaration de sinistre) pour effectuer une offre d'indemnisation (revêtant, si besoin, un caractère provisionnel). Après acceptation de cette dernière par l'assuré, le règlement intervient dans les 15 jours. ♦



RETRAITE

Compensez la baisse de vos revenus

LIMITER LA BAISSÉ DE SES REVENUS À LA RETRAITE, C'EST POSSIBLE ! EN REVOYANT CERTAINES DÉPENSES ET EN GAGNANT UN PEU D'ARGENT. EN PRIME, VOUS POUVEZ AMÉLIORER VOTRE QUALITÉ DE VIE... ON VOUS GUIDE.

PAR **CHANTAL MASSON**

Prendre sa retraite entraîne bien souvent une perte de revenus. « Elle est plus sévère pour les indépendants et les salariés (pas loin de la moitié de leurs revenus pour ces derniers, mais encore davantage pour les premiers), moins pour les fonctionnaires (environ 25 à 30%), précise Philippe Serre, président de la Fédération nationale des associations de retraités (Fnar). La diminution est relative pour ceux qui sont propriétaires de leur logement et ont pu épargner. En revanche, elle s'avère parfois considérable pour les autres, surtout s'ils se retrouvent seuls, car leurs charges fixes (abonnements, assurances...) restent identiques, et cela même si certaines dépenses (habillement, repas) ont tendance à baisser alors que d'autres augmentent, notamment en matière de santé. » Heureusement, des solutions existent pour préserver son niveau de vie. Parfois inattendues, elles ont pour point commun d'être assez simples à mettre en œuvre. Vous pouvez, par exemple, trouver un petit boulot (déclaré au fisc, bien sûr) ou bien louer des chambres de votre maison laissées libres par le départ de vos enfants. Cette nouvelle étape de votre existence constitue aussi une bonne occasion de faire des choix permettant de vivre mieux, de consommer autrement, moins et plus responsable... y compris en matière de loisirs et de voyages. La réflexion sera d'autant plus fructueuse si vous l'avez entamée en amont. Ainsi, quand sonnera l'heure de la retraite, il ne vous restera plus qu'à mettre vos plans à exécution. Nous vous donnons ici des pistes pour faire des économies et arrondir votre pension. ♦



**LOYER,
TRANSPORTS,
CONTRATS...**

LES SOUR

« **G**agner moins, c'est reprendre la main sur l'essentiel et poser des limites aux possibles, malgré notre civilisation du désir à crédit », nous écrit Muriel P., de Manneville-sur-Risle (27). Bref, il faut réfléchir à vos dépenses, susceptibles, pour certaines, d'être revues à la baisse. Et il est possible de prendre des décisions aussi bénéfiques pour votre pouvoir d'achat que votre qualité de vie.

DÉCIDEZ DE DÉMÉNAGER

Profitez de la retraite pour vous installer ailleurs ! Si vous avez la chance d'en avoir une, faites de votre résidence secondaire votre habitation principale, sur le littoral, à la montagne... Locataire, louez moins grand et moins cher dans une ville ou une région plus abordable et plus proche de vos aspirations, puisque vous n'avez plus besoin d'être à proximité de votre lieu de travail ou des écoles. Propriétaire, si vous vendez votre logement et achetez (ou décidez de louer) plus





S'installer plus loin des grandes villes ou exercer un petit job (cours particuliers, garde d'animaux...) aide à préserver votre niveau de vie.

RGH-HAMILTON/REA

CES D'ÉCONOMIES ENVISAGEABLES

petit, plus loin des grandes villes, vous réaliserez une plus-value que vous placerez. Ainsi Dominique et son mari, Jean-Pierre, ont vendu 700 000 € leur maison à Nantes (44) et acquis une villa à Pornic, au bord de la mer, toujours en Loire-Atlantique, pour 580 000 €. «*Au passage, nous obtenons 120 000 € (moins les frais de notaire) à réinvestir dans nos projets d'aménagements, nos loisirs...*», calcule ce couple dynamique.

DÉPLACEZ-VOUS SANS VOUS RUINER

Pour réduire vos dépenses automobile, quand il vous reste des places lors d'un voyage, proposez-les donc sur un site de covoiturage comme BlaBlaCar, FlixCAR, Mobycoop, MyEcoCar, Tictactrip... L'inscription y est gratuite. Il ne vous reste plus qu'à fixer les frais (carburant et péages autoroutiers) à partager. Jo D., qui fait souvent le trajet avec son véhicule entre Paris et Beauvais, demande 7 € à



chaque passager qu'il prend. «*Et c'est toujours très sympathique*», ajoute-t-il. Bref, pas question d'y voir un business et de vous faire rembourser votre assurance ou l'usure de votre auto, mais vous vous enrichirez de rencontres inattendues et d'instantanés de convivialité. Si vous disposez d'un grand coffre ou d'une remorque, vous pouvez également tester le colis-voiturage. Il s'agit de jouer les coursiers en transportant un meuble, un vélo ou encore un animal via des sites comme Bring4You, Byebyecolis, Cocolis, Colis-Voiturage, etc. (inscription gratuite). Là aussi, vous amortirez non pas votre véhicule mais son utilisation: carburant et péage.

Enfin, si vous prenez les transports en commun, traquez les réductions. Sous conditions de ressources ou non, chaque ville organise sa politique de tarifs réduits, voire de gratuité pour les seniors. Pour 49 € par an et dès 60 ans, la SNCF propose, quant à elle, sa

Des réductions pour vos sorties et vos loisirs

➔ La politique de votre commune à la loupe

Il peut y avoir des ristournes dans les piscines, au sein des réseaux de commerçants ou auprès d'associations et clubs du troisième âge (cours d'informatique, de langues, de gym douce...).

➔ Bons plans loisirs et culture

Les cinémas offrent des petits prix aux heures creuses, avant midi (jamais les week-ends). Les théâtres peuvent être plus généreux avec les seniors. En revanche, de nombreux musées ou sites historiques ne vous concéderont aucune ristourne; visez les premiers dimanches du mois, gratuits pour tous.

➔ Voyages en périodes creuses

La Fédération nationale des associations de retraités (Fnar), Générations mouvement ou encore l'Union française des retraités (UFR) tissent des partenariats avec des tour-opérateurs. À leurs adhérents (cotisation annuelle très modeste), ils proposent des séjours à petits prix en périodes creuses (avant la fermeture des hôtels en novembre notamment), en France ou à l'étranger.

carte Avantage Senior. Amortissable dès un premier aller/retour sur une grande ligne, elle offre, sur chaque trajet, au minimum 25 % de réduction toute l'année, y compris à l'international, et même - 10 % sur les billets Prem's, déjà bon marché. Vous profiterez également d'un voyage en première classe pour quelques euros de plus, voire pour moins cher qu'un billet en seconde classe (soit, hors périodes de grands départs, jusqu'à 40 % de rabais).





EXAMINEZ VOS CONTRATS ET COMPAREZ-LES

Faites le tri dans vos contrats d'assurance, de communication ou encore d'énergie... Vérifiez les prix, les clauses et les couvertures de chacun, afin de comparer les offres et de trouver les meilleurs tarifs. Les enquêtes régulièrement publiées par *Que Choisir* vous y aideront! Un simple changement de contrat ou d'opérateur



peut vous faire réaliser de substantielles économies ou bien avoir, pour les mêmes tarifs, de meilleurs services. Par exemple, en matière d'Internet et de téléphonie mobile, il est possible d'obtenir un forfait plus avantageux, une meilleure connexion, etc. Pensez notamment à regrouper vos abonnements Internet, télévision et téléphone fixe avec les smartphones de la famille (trois, quatre ou cinq, selon l'opérateur). À la clé, une économie d'une dizaine d'euros par mois.

En ce qui concerne votre assurance habitation, regardez si les nouveaux contrats accordent des garanties plus larges ou des services d'assistance en cas de sinistre (hébergement à l'hôtel, surveillance du domicile cambriolé...). En assurance auto, quand vous n'utilisez plus votre voiture pour aller chaque jour au travail, la garantie « usage privé » suffit: 30% de moins qu'une garantie « usage privé et professionnel »; soit 150 € sur une prime annuelle de 500 €. Pensez aussi à l'assurance au kilomètre si vous n'en parcourez pas plus de 8000 par an.

Enfin, pour vos abonnements d'électricité et de gaz, le comparateur du médiateur national de l'énergie (sur Comparateur-offres.energie-info.fr ou au 0800 112 212 - appel gratuit) indique, selon votre localisation et votre consommation, toutes les offres chiffrées du marché. Profitez aussi des achats groupés d'électricité, de gaz ou de fioul, par exemple avec l'UFC-Que Choisir (opérations « Énergie moins chère ensemble » ou « Choisir son fioul »), mais aussi grâce aux initiatives de certaines municipalités. Tablez sur 6 à 20% d'économie en changeant de fournisseur ou en optant pour un achat groupé. ♦

TRAVAIL,
IMPÔTS,
MISE EN
LOCATION...

COMMENT ARRONDIR SA PÉN

Préférez des activités qui permettent d'allier plaisir et rentabilité tout en rencontrant du monde. Les sites collaboratifs, très inventifs, font florès et vous proposent des solutions que vous ne soupçonnez pas. Dans tous les cas, évitez de pratiquer ce qui vous a pesé et épuisé pendant votre vie professionnelle. Mettez plutôt vos talents (accueil, éducation des enfants, cuisine, bricolage, jardinage, etc.) au service des autres et ayez ainsi la satisfaction d'en tirer profit.

DÉCROCHEZ UN JOB FAIT POUR VOUS

Pas question de reprendre un travail à temps plein à la retraite. Tablez plutôt sur un petit job s'accordant avec vos envies ou vos talents et qui pourra être exercé souplement, au gré de votre emploi du temps et, surtout, sans hiérarchie pesante. Les possibilités sont multiples: garde d'enfants le soir, après la crèche ou l'école et les mercredis; cours à domicile ou en ligne (moins prenants); garde sur place (ou chez soi) et sorties d'animaux;

traduction de lettres, de CV; dépannage informatique; bricolage; jardinage; couture... Attention, certains de ces emplois peuvent demander plus d'énergie qu'on ne le pense. Martine, 71 ans, a trouvé un moyen d'arrondir sa retraite en devenant la dame de compagnie de la maman d'une amie, très âgée. « *Je m'en occupe deux heures trois fois par semaine depuis plus de deux ans, pour environ 500 € par mois. Un salaire qui me permet de sortir, d'aller voir mes amis... Mais je me sens souvent épuisée, car cette dame, atteinte de la maladie d'Alzheimer, a besoin d'une attention constante.* »

N'OUBLIEZ PAS LE FISC !

Pour ne pas risquer des sanctions pour travail au noir (le travail dissimulé, juridiquement parlant), vous devez être salarié (et souvent payé par votre employeur grâce à des chèques emploi service) ou micro-entrepreneur, afin de facturer vos services. Tous vos revenus, réguliers ou occasionnels, y compris ceux tirés des plateformes collaboratives (location, bricolage...), sont susceptibles d'être



TÉMOIGNAGE Joëlle Dorchies

Retraitée habitant à Hellemes (59).

« J'ai pu m'ouvrir au monde »

J'ai élevé seule mon fils dans une grande maison achetée à crédit. Inimaginable pour moi de m'en séparer ou de vendre ma voiture, même si mes revenus ont chuté de moitié à la retraite, soit 1400 € par mois. Poussée par mon fils, j'ai décidé de louer les trois chambres inoccupées, via AirBnb, à des personnes de passage. J'accueille beaucoup d'étudiants étrangers pour quelques mois de cursus en France, mais aussi des stagiaires, des travailleurs en formation dans la

région, voire des touristes le temps d'un grand week-end. Ma maison est située à 1 km du centre de Lille, donc c'est très pratique. Grâce à ces locations, je double quasiment ma pension de retraite, avec plus de 10000 € par an. Je peux vivre comme avant (j'ai notamment réussi à équiper les chambres, isoler ma maison...), mais surtout rencontrer des gens du monde entier. C'est une ouverture incroyable! C'est gai, c'est vivant chez moi, et je garde même des contacts avec certains.

SION DE RETRAITE



Où chercher un petit boulot ?

Voici quelques sites d'annonces ou de mise en contact à consulter, et les gains que l'on peut réaliser. Avant de choisir, comparez les conditions, les éventuels frais, etc.



Babysitting

Babychou, Babysits, Kangourou Kids, Kinougarde, Nounou-top, Yoopala, Zazzen... (de 8 € à plus de 15 € de l'heure).



Cours particuliers

Academia, Adomlingua, Complétude, Cours Legendre, Kelpof, Keepschool, Voscours... (de 15 € à plus de 35 € de l'heure selon votre niveau).



Garde d'animaux (petsitting)

Animalin, Animaute, DogBuddy, Dogsitting, Holidog, Petsitoo... (de 5 à 13 € par jour et par animal pour une garde chez le dogsitter, de 13 € à 16 € par jour pour une garde chez le client, de 5 € à 7 € pour une promenade ou une visite de 30 minutes).



Traductions, jardinage...

Lecture à des personnes âgées, travaux d'informatique, bricolage, jardinage, etc. sur Jemepropose, Jobijoba ou YoupiJob (à partir de 15 €/h).

imposés. Ils doivent donc être déclarés au fisc. Attention, les sites sont tenus de communiquer en janvier de chaque année le volume d'affaires réalisées pour déclaration. Sachez qu'il existe une tolérance pour la fourniture d'un service quand vous en bénéficiez aussi et que vous vous contentez de récupérer les frais directs réellement engagés à l'occasion de la prestation (hors coûts d'acquisition ou d'entretien). Par exemple, le carburant et le péage pour le covoiturage ou le transport de colis (lire aussi p. 43).

LOUEZ UNE CHAMBRE, VOTRE LOGEMENT, UN LOCAL...

La location est un autre moyen de faire rentrer un peu d'argent. Le plus classique reste de louer les chambres de ses enfants, installés à présent chez eux, à des étudiants le temps d'une année scolaire ou à des hôtes de passage (via AirBnb, Gîtes de France, Le Bon Coin, etc.). Vous avez le choix entre le statut de chambre d'hôte (avec petit-déjeuner) ou de chambre privée (sans prestation). Une chambre chez l'habitant se loue de 10 € à plus de 40 € la nuit. Vous pouvez aussi envisager la location de la totalité de votre logement principal pendant vos absences, à condition de respecter les règles – qui diffèrent parfois d'une commune à l'autre : pas plus de quatre mois par an, déclaration en mairie (à Paris, Annecy, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Nice...).

Si vous n'avez pas envie de partager votre maison avec d'autres personnes et encore moins de la laisser entre des mains d'inconnus, il vous est possible de louer un garage, un box fermé dans un parking, un grenier ou une cave, afin de proposer à des particuliers d'y stocker des objets. Les sites comme Costockage, Homebox, Jestocke, Kewiiz ou Locabox vous mettent en relation. Tablez sur 3 à 15 € de gain par mètre carré et par semaine. Vous pouvez aussi louer votre jardin le temps d'un barbecue ou votre piscine pour une fête via des sites comme IziParty ou Jardins Privés (à partir de 10 € de l'heure).

RENTABILISEZ VOTRE VOITURE

Si vous n'avez aucun espace à proposer mais n'utilisez votre véhicule qu'occasionnellement, louez-le à des particuliers au lieu de le laisser immobilisé dans votre garage. Des sites tels que OuiCar, Getaround ou Travelcar vous mettent en relation avec des candidats. En fonction du modèle, de son âge et de la période (semaine, week-end, pleine saison, etc.), vous pourrez gagner de 3 € de l'heure à 10 € la journée, en moyenne, moins des frais d'environ 30%. Il faut en effet prévoir une assurance spécifique, afin que votre responsabilité ne soit pas mise en cause en cas de sinistre et de ne pas écopier d'un malus à l'occasion d'un accident provoqué par le locataire. ♦

CONSOMMATION Chan

IL NE S'AGIT PLUS SEULEMENT DE FAIRE DES ÉCONOMIES, MAIS BIEN D'AMÉLIORER NOS VIES... POUR UN MONDE PLUS BEAU, ON VISE DES PRODUITS LOCAUX, UTILES, DURABLES OU D'OCCASION.

PAR **PAULINE JANICOT**
ET **MARIE PELLEFIGUE**

La crise sanitaire puis le confinement obligatoire qui en a découlé ont focalisé les Français sur de nouvelles préoccupations, parmi lesquelles la santé, l'éducation à la maison et les liens familiaux. Beaucoup ont découvert, ou retrouvé le plaisir de vivre à un autre rythme et de passer du temps ensemble. Grâce à cette pause obligée, certains ont même imaginé un nouveau monde... Las, le retour à la vie d'avant a refroidi bien des rêves. Malgré tout, et même si ses effets sont encore trop récents pour être pleinement étudiés, le coronavirus servira sans doute de catalyseur. Il a prouvé que notre modèle d'hyperconsommation n'était pas optimal, en révélant - notamment - la dépendance de notre économie aux aléas. Qui plus est, cette crise sanitaire a démontré l'importance de la protection de l'environnement, les scientifiques s'accordant, à propos du Covid-19, sur l'hypothèse d'une coronavirose issue d'un animal sauvage vendu sur un marché alimentaire en Chine. Bref, pour éviter de nouvelles pandémies, les Français vont devoir changer leurs habitudes de consommation. Inutile pour autant de revenir à l'âge de la pierre et de renoncer à tout le confort de la société moderne. Mais si vous adoptez de petits gestes au quotidien, si vous achetez différemment, vous pouvez agir pour le changement. Mieux encore, si vous vous mettez au recyclage, réparez vos objets en panne, fabriquez vous-même une partie de ce que vous utilisez ou optez pour la seconde main, vous réduirez la pollution, soutiendrez l'économie locale et contribuerez à créer des emplois qui ont du sens. ♦



gez vos habitudes !



1 RÉPARER ET RECYCLER

JETER À LA BENNE DES ÉQUIPEMENTS EN PANNE ET EN RACHETER DES NEUFS RESTE UN RÉFLEXE... POURTANT, RECYCLER OU REMETTRE EN ÉTAT LIMITE LA POLLUTION ET CRÉE DES EMPLOIS.

Limiter les effets de la pollution devient un enjeu majeur, et les politiques semblent enfin s'emparer du sujet. Pour preuve, le recyclage est l'un des objectifs de la loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire adoptée en février 2020. «Elle cherche à mieux informer le consommateur sur la composition du produit qu'il achète. Est-il réalisé à partir de matériaux renouvelables? Contient-il des substances préoccupantes? De cette façon, le prix ne sera plus le seul élément concret de choix», explique Nathalie Yserd, la directrice déléguée d'Ecosystem, un organisme qui coordonne la collecte, la dépollution et le recyclage d'équipements électriques et

électroniques en France. Un autre grand enjeu de la réforme consiste à faciliter la réparation des objets en panne. Laquelle peut devenir un véritable parcours du combattant. Les réparateurs étant moins nombreux, il faut bien souvent s'armer de patience pour démonter l'appareil et trouver les bonnes pièces détachées. Surtout, l'opération peut coûter plus cher que l'achat d'un produit neuf.

OUVREZ VOS TIROIRS POUR RECYCLER

En France, entre 85 et 130 millions de téléphones portables dorment inutilement dans nos tiroirs. Recycler son smartphone est pourtant simple et gratuit, Ecosystem ➔



Des ateliers pour apprendre à réparer

Nés aux Pays-Bas en 2009, les *repair cafés* sont des ateliers de réparation collaboratifs où des bénévoles, passionnés de bricolage, partagent leur savoir-faire avec des particuliers qui apportent un objet en panne (petit électroménager, ordinateur, smartphone, appareil photo...) pour le remettre en état. Plus de 2000 établissements de ce genre existent dans le monde,

dont environ 200 dans l'Hexagone (liste sur Repaircafe.org). Chaque «café» fixe la fréquence des ateliers et ses horaires. «À Malakoff (92), notre atelier fonctionne une fois tous les deux mois. Nous parvenons à réparer plus de la moitié des objets apportés», précise Grégoire Simonnet, président de la Tréso, la coopérative qui accueille cette activité dans la ville.



N'oubliez pas les garanties

Si votre matériel est en panne, faites toujours jouer les garanties avant de payer une réparation. La garantie légale de conformité fonctionne pendant deux ans après l'achat d'un bien neuf (six mois pour un bien d'occasion). Grâce à elle, vous pouvez exiger sa remise en état ou son remplacement sans frais. Si vous avez laissé passer ce délai,

vous pouvez profiter de la garantie des vices cachés. Dans ce cas, vous disposez de deux ans à partir de la découverte du défaut caché pour agir, mais vous devez en apporter la preuve. Enfin, une garantie commerciale (extension de garantie) gratuite ou payante peut être proposée au moment de l'achat. Son étendue, sa durée et ses modalités sont précisées dans le contrat.



électroniques (y compris les enseignes en ligne) vont devoir afficher un nouvel indice de «réparabilité» sur leurs emballages. L'objectif de cette réforme? Inciter les fabricants à allonger la durée de vie de nos objets et lutter contre l'obsolescence programmée, désormais sanctionnée par la loi. Indiqué sur le produit, son packaging et son lieu de vente, cet indice prendra la forme d'une note sur 10, fixée à partir de différents critères comme la facilité du démontage ou le prix des pièces détachées (un prochain décret donnera des précisions). Il concernera les lave-linge, téléviseurs, smartphones, ordinateurs portables et tondeuses à gazon et devrait, à terme, être étendu à d'autres produits. «Pour le motiver, un coup de pouce financier sera aussi accordé au consommateur qui voudra réparer son matériel, comme cela existe quand on remet son vélo en état», note Nathalie Yserd.

Enfin, la réforme va permettre de labéliser les réparateurs. «Nous souhaitons regrouper dans un annuaire en ligne la liste et les adresses de ces professionnels certifiés», ajoute Nathalie Yserd. En attendant, vous pouvez d'ores et déjà faire réparer vos objets: selon l'Agence de la transition écologique (Ademe), un appareil sur deux rapporté au service après-vente n'est pas en panne et ne nécessite

→ le prouve. «Comme ces objets prennent peu de place, ils sont souvent conservés lorsqu'ils ne fonctionnent plus. De plus, beaucoup de particuliers n'en font rien, car ils craignent pour les données personnelles qui y sont stockées», souligne Nathalie Yserd.

Fin 2019, pour remédier à ce vaste gâchis, Ecosystem a lancé l'opération solidaire «Jedonnemontelephone.fr», qui permet de collecter les vieux mobiles. Si vous y souscrivez, il suffit d'envoyer par la poste vos anciens appareils. À réception, ils sont vidés de toutes leurs informations en toute sécurité (les Ateliers du bocage ont développé des outils d'effacement sécurisé des données). Il est ainsi possible de suivre sur leur site Internet la procédure, de l'envoi de son portable au gommage des données jusqu'au recyclage et à la revente. Les téléphones trop anciens sont désossés pour en récupérer certaines matières (métaux rares).

S'ils sont suffisamment récents, ils sont réparés et reconditionnés pour être revendus sur le site des Ateliers du bocage (réseau Emmaüs) par des personnes en réinsertion professionnelle.

ACHETEZ DURABLE POUR RÉPARER

Plusieurs mesures futures vont nous inciter à y réfléchir à deux fois avant de jeter. Dès le 1^{er} janvier 2021, les vendeurs d'équipements électriques et

En janvier, l'indice de réparabilité sera affiché sur les équipements

3 QUESTIONS À...

PHILIPPE MOATI

PROFESSEUR D'ÉCONOMIE À L'UNIVERSITÉ PARIS-DIDEROT ET
COFONDATEUR DE L'OBSERVATOIRE SOCIÉTÉ ET CONSOMMATION.



DR

“L’hyperconsommation ne rend pas les Français plus heureux”

Q C La crise sanitaire a-t-elle fait bouger les lignes sur la nécessité de consommer autrement ?

Philippe Moati C’est ce que nous voulions mesurer dans le cadre de notre Observatoire des perspectives utopiques. Réalisé en 2019 avec le concours de l’Agence pour la transition écologique, de Bpifrance et de la chaire ESCP-E.Leclerc-Bearingpoint, il a été reconduit en mai 2020. Cela peut surprendre, mais les résultats ont finalement peu évolué en matière de consommation : les chiffres enregistrés sont restés plutôt stables entre 2019 et 2020. Le niveau de préoccupation à l’égard des enjeux environnementaux, déjà très élevé, n’a pas progressé significativement lors de la crise sanitaire. Les Français n’ont donc pas attendu la pandémie pour s’emparer de ces sujets. Le confinement a même exacerbé certains manques. On a aussi observé que les 45 ans et plus ont davantage exprimé le souhait de conserver autant que possible leurs habitudes de consommation. Et, parmi les personnes déclarant vouloir consommer moins mais mieux, qu’il y avait une volonté d’acheter des produits de qualité, vraiment utiles ou fabriqués localement.

Q C Acheter plus de produits utiles ou locaux, n’est ce pas une conséquence du confinement ?

P. M. La crise sanitaire a fait ressortir deux tendances majeures, la première étant de consommer localement. Les Français ont vraiment pris conscience, pendant cette période, des effets de la mondialisation. Ils ont pu constater que nous ne produisons plus certains biens de notre quotidien, comme nos smartphones, mais aussi nos médicaments, nos masques ou nos blouses pour les soins hospitaliers, voire certains produits alimentaires. Une grande majorité de personnes se rejoignent donc

désormais autour de la volonté de relocaliser la production industrielle et d’acheter local, que ce soit pour des raisons liées à une réelle sensibilité environnementale ou pour des motifs plus souverainistes. Les Français – du moins certains d’entre eux – ont également compris que l’hyperconsommation ne les rend pas plus heureux. Pour beaucoup, le confinement fut l’occasion de passer plus de temps avec leurs proches ou de « faire eux-mêmes », notamment la cuisine mais aussi le jardinage, le bricolage ou encore la couture, en confectionnant des masques, par exemple. Les incitations marketing ont été mises en sourdine et notre rapport à la consommation a évolué. En clair, il a été déclassé par rapport à d’autres priorités comme la santé, la famille, le temps pour soi...

Q C Le marché de la seconde main et de la location ou encore le fait maison devraient donc s’installer dans la durée...

P. M. Tout à fait. Le marché de l’occasion est déjà bien ancré dans nos habitudes de consommation, qu’il s’agisse de meubles, de livres, d’électroménager ou de vêtements. La location de longue durée se développe également beaucoup dans le secteur de l’automobile ou le domaine culturel, avec l’explosion des plateformes de streaming, par exemple. Mais ailleurs, le principe est encore à la peine. C’est notamment le cas pour la location d’objets entre particuliers, qui reste très marginale. Les grandes enseignes constatent néanmoins que l’on arrive au bout de notre modèle de consommation et que l’on doit le faire évoluer. Certaines se lancent dans le marché de l’occasion (Carrefour, par exemple) ou dans la location (Décathlon), mais tant qu’elles le feront sans grande conviction ou avec un objectif de profit immédiat, ces modèles alternatifs peineront à décoller réellement.

Faire durer des produits de qualité, un enjeu écologique et financier.

M. DEMEURE/VOIX DU NORD-MAXPPP - M. NASCIMENTO/REA

aucune pièce de rechange importante ! Éléments entartrés, fusible qui a sauté, miettes coincées dans un grille-pain... il suffit souvent d’une simple intervention pour le faire fonctionner à nouveau.

METTEZ-VOUS AU BRICOLAGE

Depuis quelques années, de nombreuses initiatives ont été mises en œuvre pour promouvoir le « réparer soi-même », tendance qui prend de l’ampleur en France (lire *Que Choisir Pratique* n° 124). Pour débiter, il existe une multitude de tutoriels en ligne et de forums d’entraide pédagogique entre internautes (sur Commentreparer.com, Ifixit.com...). Le site Spareka.fr propose des vidéos pour repérer et traiter les petites pannes. Sossav.fr publie, lui, des guides pour remettre en état votre smartphone, votre tablette ou votre ordinateur (écran cassé, batterie en fin de vie...). Vous préférez être accompagné ? L’Ademe et Spareka organisent des ateliers d’aide au diagnostic des soucis les plus fréquents. Des *repair* cafés ont aussi ouvert dans de nombreuses villes et permettent d’apprendre à remettre ses objets en état, avec le soutien de bénévoles experts en bricolage (lire l’encadré p. 48). « C’est une façon de consommer autrement, mais aussi d’économiser », confie Jean, 47 ans, qui fréquente le *repair* café de Malakoff (92).



OBSERVATOIRE
DES PANNES

Lancé il y a tout juste un an, dans le cadre du projet européen Prompt, l'Observatoire des pannes souhaite lutter contre la réduction de la durée de vie des appareils (high-tech, électroménager, etc.). L'UFC-Que Choisir participe à ce projet en étudiant les milliers de signalements de pannes identifiés par l'Observatoire et en apportant des services utiles au consommateur. Par exemple, une information pratique concernant ses droits (garanties...), mais également l'accès à une lettre préremplie de réclamation auprès du vendeur ou du fabricant si la situation s'y prête.

➔ **Signalez votre panne sur [Quechoisir.org/observatoire-des-pannes-n71927](https://quechoisir.org/observatoire-des-pannes-n71927).**

➔ Ce concept existe aussi pour les véhicules. Pour faire d'appréciables économies et si vous ne craignez pas de mettre les mains dans le cambouis, des garages associatifs ou solidaires (le site Selfgarage.org en recense une grande partie) tiennent à votre disposition le matériel nécessaire pour réparer votre vélo ou votre voiture, tout en bénéficiant de l'aide de mécaniciens chevronnés. Enfin, si vous n'êtes vraiment pas bricoleur, ayez le réflexe de chercher un réparateur pour vos objets en fin de vie. Les mairies ou chambres des métiers et de l'artisanat de votre région fournissent des contacts de professionnels, auxquels vous veillerez à demander un devis avant toute réparation. Enfin, n'oubliez pas que pour prolonger la durée de vie de votre matériel, le plus efficace reste de bien l'entretenir. Retirer le tartre d'une machine à café ou d'une bouilloire, par exemple, peut suffire à la refaire fonctionner. Quant aux appareils électriques, ils supportent mal la poussière... Prenez donc soin de vos objets! ♦

2 RÉAPPRENDRE À FAIRE SOI-MÊME

PLUTÔT QU'ACHETER DES PRODUITS FINIS ET EMPAQUETÉS, POURQUOI NE PAS RÉALISER VOUS-MÊME UNE PARTIE DE CE QUE VOUS UTILISEZ ? C'EST SOUVENT MOINS CHER ET BIEN PLUS GRATIFIANT.

La pénurie de masques en pleine crise du coronavirus l'a démontré : savoir se servir d'une machine à coudre est un vrai plus ! « *Quand j'ai vu les difficultés d'approvisionnement, j'en ai cousu en recyclant de vieux tissus* », confie Monique, 74 ans. Outre que ses masques faits maison lui sont revenus nettement moins cher que ceux du commerce, cette couturière isolée a créé des liens avec ses voisins et des commerçants, à qui elle en a offert. Mieux encore, ses deux petites-filles ont suivi ses explications avec passion via une tablette connectée, pour coudre elles-mêmes leurs propres protections... De façon générale, depuis quelques années, le « fait soi-même » (traduction de l'acronyme anglais DIY - *do-it-yourself*), a le vent en poupe. Si vous l'adoptez, vous éviterez la surconsommation et gagnerez de l'argent à terme.

NE VOUS IMPROVISEZ
PAS CHIMISTE

S'il n'est pas grave de se tromper en ratant une recette de cuisine ou en cousant une jupe trop serrée, le fait maison n'a pas les mêmes conséquences dans tous les domaines. Aussi, si vous testez

sur vous les produits de beauté que vous avez fabriqués, soyez très vigilant sur les compositions, à ne jamais glaner au hasard sur Internet. De la même façon, n'utilisez pas n'importe comment des matières premières, notamment les huiles essentielles - mal dosées, certaines peuvent être dangereuses pour votre santé. Pour démarrer tranquillement, commencez par faire vos propres produits ménagers. Recyclez d'anciens contenants avec vaporisateur pour y mettre vos préparations. Il existe une multitude d'ouvrages de référence qui donnent des recettes pour entretenir le cuir, faire briller les verres en cristal ou laver un sol. Pour désencrasser votre maison, passez au naturel avec un nettoyeur ménager à base d'eau et de vinaigre blanc. Si vous n'aimez pas l'odeur, faites macérer des pelures d'orange ou de citron, ou bien des fleurs de lavande et du thym dans le mélange avant de vous en servir. Un détergent à récurer se fabrique avec du savon liquide et de l'argile en poudre, et en ajoutant du bicarbonate dans de l'eau, vous obtiendrez un très bon dégraissant pour les plans de travail. Sachant que tous les



L VIDAL/BELPRESS-MAXPPP



Se tromper en fabriquant une crème de jour est plus dangereux que de rater un ourlet !

MÊME

produits de base des recettes sont vendus quelques euros en grande contenance, vous ferez de sérieuses économies sur votre budget ménage.

FAITES-VOUS PLAISIR À TABLE

Pour éviter de manger des plats préparés en barquette, mauvais pour la planète et pour votre santé, transformez-vous en chef. Cuisiner des produits frais coûte également moins cher. Préparez un « fond de cuisine » (épices, lentilles, boîtes de thon, fruits secs...) et investissez dans du matériel (saladier, robot ménager...) - pour dépenser moins, fouinez dans les « recycleries » et autres boutiques Emmaüs, qui vendent les dons de particuliers (vaisselle ancienne, bocaux...). Pensez aussi aux enchères, car les commissaires-priseurs cèdent à des prix dérisoires des stocks d'entreprises qui ont déposé leur bilan (restaurants, épicerie...).

Une fois équipé, il reste à vous lancer ! Pour payer votre nourriture moins cher, devenez bénévole dans un supermarché coopératif. Moyennant une faible cotisation annuelle et quelques heures de travail par mois, vous profitez de tarifs inférieurs de 10 à 30% à ceux pratiqués dans le commerce classique. Vous pouvez aussi souscrire à une association pour le maintien d'une agriculture paysanne (Amap) pour bénéficier de légumes et de fruits de saison cultivés près de chez



TÉMOIGNAGE Marion Blush, youtubeuse

« Mes vidéos de tricot cartonnent ! »

« Professeur d'anglais, j'ai créé une chaîne YouTube il y a 10 ans pour mettre en ligne des tutoriels sur le maquillage en français, car je n'en trouvais de géniaux qu'en anglais. Après avoir vu un reportage sur les dégâts de la *fast fashion* (mode éphémère à bas prix), j'ai décidé de ne plus acheter de vêtements peu chers auprès des grandes enseignes. Toutefois, mon budget ne me permet pas de m'habiller dans les magasins éthiques, qui vendent des produits de qualité mais à des prix élevés. Je me suis donc lancée dans la couture en commençant par des cours en ligne, puis j'ai essayé de confectionner des pièces simples

en suivant des tutoriels. À mesure que je gagnais en confiance, je suis passée à des pièces plus compliquées. Une fois que j'ai eu une certaine aisance, j'ai réalisé des vidéos de couture sur ma chaîne qui ont remporté un grand succès. Comme je suis curieuse, je me suis mise au tricot et, dernièrement, au crochet. J'ai alors reçu, pour la première fois, des commentaires de messieurs ! Finalement, coudre ou tricoter ne me revient pas forcément moins cher, car il faut acheter de la matière première de qualité. En revanche, je m'aperçois que je porte davantage les vêtements que j'ai réalisés, et que je les conserve plus longtemps. »

vous et livrés par le producteur (Réseau amap.org). Certaines proposent aussi de la viande, des œufs ou d'autres produits alimentaires (miel, tisanes...). Leur principe est simple : moyennant une cotisation annuelle, vous vous engagez à acheter une certaine quantité de produits. Le tout à des prix en général moins élevés que ceux des petits commerces de bouche, puisque vous évitez les intermédiaires. Enfin, pour réaliser de bonnes

affaires, pensez à faire vos courses en fin de marché. Vous aurez moins de choix, mais les commerçants préfèrent brader leurs derniers produits à moitié prix plutôt que de les remballer. Une fois que vous avez réuni toutes les matières premières, à vos fourneaux ! N'hésitez pas à cuisiner des plats simples en grande quantité. Ils se congèlent ou se mettent en bocaux facilement, et se dégustent ainsi ultérieurement.



Produits ménagers et plats faits maison allègent le budget courses.



ALECOMTE - D.SCHNEIDER/PNS - F.POMMIER/REA

➔ LA COUTURE, UN SAVOIR-FAIRE QUI SÉDUIT

Même si vous êtes débutant, âgé et... de sexe masculin, il vous est possible d'apprendre la couture ou le tricot. En revanche, ne commencez pas n'importe comment. Inscrivez-vous à une séance de cours collectif ou particulier, en ligne ou dans une mercerie, afin d'acquérir les bases. Même si cela coûte un peu cher, l'investissement vaut la peine, car il vous évitera de vous lancer dans une activité qui risque de ne pas vous plaire. Ensuite, pour parfaire votre technique, suivez des tutoriels sur Internet (lire l'encadré p. 51). Il suffit de vous rendre sur la plateforme YouTube et de taper des mots-clés (coudre une boutonnière à la machine, faire des diminutions au tricot, par exemple) pour trouver des dizaines de vidéos. Prenez soin d'en visionner plusieurs, car certaines personnes sont plus pédagogues que d'autres. Une fois les bases maîtrisées, consolidez-les en achetant des « kits » tout faits en merceries et magasins de couture. Ils en proposent de différentes marques, qui intègrent le tissu découpé à vos mesures, le fil et les explications pour l'assemblage. Si vous êtes un peu plus expert, vous pouvez en trouver avec des patrons à suivre pas à pas. Même cas de figure pour le tricot.

Pour parfaire votre technique, suivez des tutoriels sur Internet

Les boutiques de travaux d'aiguille ou de loisirs créatifs vendent aussi des kits, tout comme les sites des marques de laine (Bergère de France, Pingouin...), mais vous aurez un choix plus vaste sur des sites généralistes (Tricotez-moi, Weareknitters, Wool and the gang...). Ces produits « tout inclus » ont l'avantage de la simplicité, car ils comprennent le bon nombre de pelotes, le modèle et éventuellement le crochet ou les aiguilles. Une fois que vous aurez bien pratiqué, vous pourrez refaire une partie de votre garde-robe, voire confectionner des pièces simples (couvertures, éponges, sacs...) à conserver ou à offrir. ♦

3

PROFITER DU MARCHÉ DE SE

PLUTÔT QUE DE JETER DES LIVRES, DES VÊTEMENTS OU DES MEUBLES DONT VOUS N'AVEZ PLUS L'USAGE, CÉDEZ-LES ! BOUTIQUES D'OCCASION ET REPRENEURS SPÉCIALISÉS LEUR OFFRIRONT UNE NOUVELLE VIE.

N'avez-vous jamais été attristé en examinant des meubles encore en bon état laissés aux encombrants ou des vêtements posés sur une poubelle ou jonchant votre trottoir ? Si c'est le cas, agissez ! Même s'ils ne vous plaisent plus ou si vous n'en avez plus l'utilité, vos objets peuvent avoir une seconde vie. Pour cela, ne les jetez plus mais donnez-les, pour qu'ils intègrent un circuit du recyclage, ou encore revendez ces biens et récupérez des sommes parfois importantes.

OFFREZ OU VENDEZ VOS LIVRES ET PRODUITS CULTURELS

Si votre bibliothèque déborde, trie et donnez les ouvrages que vous ne lirez plus. Ce ménage peut aussi concerner vos anciens CD et DVD. Attention, seuls les produits en très bon état général (hors livres de collection) et avec un code-barres

intéressent les repreneurs, car ils peuvent intégrer les circuits de seconde main. Et sauf exception (ouvrages à caractère historique, par exemple), les dictionnaires, livres de club (type France loisirs) et guides de voyage ne peuvent jamais être revendus. L'association RecycLivre les collecte chez vous si vous en avez au moins une cinquantaine et que vous habitez Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Paris, Strasbourg ou Toulouse. Quand vous en avez moins à donner, ou que vous résidez ailleurs, utilisez son réseau de partenaires (liste sur Recyclivre.com) pour déposer vos dons. Vous pouvez aussi proposer vos livres, CD et DVD à des associations d'insertion et d'urgence comme Emmaüs, Oxfam ou le Secours populaire, qui les récupèrent pour financer leurs projets. Pour tirer profit de votre ancienne bibliothèque, il est aussi possible de céder vos ouvrages. À condition de brader, vous



TÉMOIGNAGE *Caroline, 59 ans*

« En cinq ans, j'ai gagné 2 000 € »

«Après des travaux dans mon appartement, j'ai éliminé presque 40 % des livres qui composaient ma bibliothèque. Impossible pour moi de les jeter, mais je ne savais pas à qui les donner, d'autant qu'il s'agissait aussi bien de grands classiques que d'ouvrages d'art, de livres pour enfants, de catalogues d'exposition... Sur les conseils d'une amie, je les ai mis en vente sur PriceMinister (devenu Rakuten). J'ai commencé à vendre régulièrement des livres de poche, à prix très bas, puis de grands ouvrages à plusieurs dizaines

d'euros. Certes, il faut emballer et poster les commandes, mais on peut demander à l'acheteur de venir chercher le colis à domicile – ce que je me refuse à faire, cependant. Comme la poste est près de chez moi, cela me fait une petite sortie. Après cinq ans d'utilisation, j'ai gagné près de 2 000 € – même si tout cet argent ne m'appartient pas, car j'ai proposé à des amies de vendre leurs vieux livres sur le site et de leur reverser les sommes. Cela m'amuse, et avec ce qu'elles ont récolté, elles m'invitent au restaurant ! »

CONDE MAIN

pouvez toujours prendre un stand dans des brocantes, nombreuses en France entre avril et octobre. Autre moyen pour vendre vos livres en direct : passer par des librairies spécialisées qui disposent d'un rayon « seconde main » – Gibert est le plus connu à l'échelle nationale, mais il existe des acteurs locaux. En général, les ouvrages sont rachetés entre 5 et 30% de leur prix de base, après une sélection qui dépend du stock du libraire au moment où vous lui proposez vos volumes. Pour éviter de transporter des exemplaires qui ne seraient pas repris, vérifiez sur des applications et sites spécialisés (tels Gibert, La Bourse aux livres, Momox, Vendre-livre...). Pour les utiliser, il suffit de scanner le code-barres de chaque titre (Gibert et Momox rachètent aussi des DVD et des CD) avec un smartphone ou de recopier ce code sur leur site. Vous obtenez alors en direct le prix de rachat proposé, et vous êtes libre d'accepter ou non. Vous devez ensuite apporter votre colis ou l'envoyer par la poste ou via un point relais. Une fois le contenu vérifié, votre compte en banque sera crédité du montant de la vente. La dernière solution, la plus lente mais la plus rémunératrice, est de passer par un site de vente en ligne à des particuliers (Rakuten, par exemple). Pour les ouvrages anciens ou rares, préférez eBay, qui affiche souvent de meilleurs prix. Il vous suffit d'indiquer le nom et l'état de vos livres, de fixer un tarif et d'attendre qu'un acheteur les commande. Si c'est le cas, vous devez les envoyer rapidement ou accepter que l'acquéreur vienne les récupérer chez vous. Après réception et validation par ce dernier, le site vous verse l'argent, diminué d'une commission variable selon le montant.

RÉALISEZ UN GRAND TRI DANS LES PENDERIES

Pour arrondir vos fins de mois, faites de la place dans votre dressing. Certains vêtements de marque en excellent état se vendent facilement en seconde main. Première solution : le magasin de dépôt-vente. Vous y apportez vos habits en bon état, lavés et repassés, avec l'étiquette de



Site spécialisé, boutique solidaire, dépôt-vente : des solutions pour se faire un peu d'argent ou acheter de façon responsable.

la marque de préférence. La boutique en sélectionne certains, détermine leur prix et se charge de les vendre à votre place. En général, vous êtes payé lorsque vos vêtements ont trouvé preneur. Dans le cas contraire, vous devez récupérer vos affaires au terme d'un certain délai, sans quoi elles sont données à des associations caritatives. La commission de ces dépôts-ventes s'élève la plupart du temps à 50% du prix, mais elle peut être dégressive au-delà d'un certain montant global de vente. Bon à savoir : ils fonctionnent généralement par saisons. Par exemple, chez Chercheminippes, à Paris, il faut déposer ses vêtements d'automne entre les mois d'août et septembre, et ceux d'été entre les mois d'avril et mai. Avant la mise en vente, renseignez-vous, car certaines boutiques sont généralistes, d'autres spécialisées dans les toilettes et les accessoires de luxe, les habits d'enfants ou le matériel de puériculture. Si vous êtes à l'aise sur Internet, vous pouvez céder vos vêtements dans les vide-greniers « 2.0 ». Vous avez le choix entre vendre en direct (sur Le Bon Coin, Vide dressing, Vinted...) ou laisser le site se charger de tout à votre place (Once again, Vestiaire collective...). Mais, dans ce



dernier cas, une commission est due (entre 15 et 25% selon les sites). Toutes ces

plateformes se déclinent en applications mobiles gratuites et simples à utiliser. Pour trouver preneur, mieux vaut choisir le site le plus approprié. Ainsi, si vous décidez de vendre un sac griffé, tournez-vous vers des enseignes de seconde main haut de gamme (Vestiaire collective, par exemple). S'il s'agit d'un vêtement classique, publiez votre annonce sur Le Bon Coin ou Vinted, qui acceptent toutes les marques. Fixez un prix raisonnable et cohérent (n'hésitez pas à préciser celui d'origine du vêtement dans votre descriptif). Certaines plateformes (Vinted, notamment) aident à déterminer un tarif en comparant votre vêtement à d'autres. Soyez le plus précis possible en décrivant la pièce (taille, matière, couleur...) et indiquez son état sans tricher (comme neuf, petit défaut...). Ajoutez plusieurs photos, de face, de dos, de côté et porté. Enfin, répondez rapidement aux questions des potentiels acheteurs et envoyez l'article dès que la vente est conclue (La Poste, Mondial Relay...). Vous aurez ainsi une bonne note, car sur ces sites, vous serez évalué en tant que vendeur comme en tant qu'acheteur. ♦

H. DE OLIVEIRA/EXPANSION-REA - M. GAILLARD/REA - P. PAUCHE/VOIX DU NORD-MAXPPP S. LAMBERT/HAYTHAM-REA

ÉPARGNE RETRAITE

Et si votre contrat était en déshérence ?

PLUSIEURS MILLIARDS D'EUROS DORMENT SUR DES PRODUITS D'ÉPARGNE RETRAITE, CAR LA LOI COMPORTE IMPERFECTIONS ET ZONES D'OUBLI, AU DÉTRIMENT DES ÉPARGNANTS. IL EST URGENT DE TROUVER UNE SOLUTION. PAR **ROSELYNE POZNANSKI**

Souvenez-vous ! Il y a un an à peine, le gouvernement portait sur les fonds baptismaux le nouveau plan d'épargne retraite (PER), placement de long terme qui va remplacer, à partir de ce 1^{er} octobre 2020, les produits ou dispositifs d'épargne retraite supplémentaire existants : plan d'épargne retraite populaire (Perp), contrat Madelin et Préfon retraite pour les souscriptions individuelles ; plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco), Pere (ou contrats dits « article 83 ») pour les adhésions via l'entreprise. L'objectif de cette réforme, qui fait partie des principales mesures de la loi Pacte, est de développer l'épargne retraite, dont les 237 milliards d'euros d'encours (fin 2018) font pâle figure face aux 1 700 milliards d'euros de l'assurance vie. Pour cela, plusieurs arguments ont été avancés : simplicité, souplesse, portabilité... Mais pas un seul mot n'a été prononcé sur le devenir de milliers de contrats d'épargne retraite supplémentaire, à adhésion obligatoire ou facultative, aujourd'hui en souffrance !

DES STOCKS DE CONTRATS NON RÉCLAMÉS

De quoi s'agit-il ? Si l'on en croit le rapport en date du 24 mai 2018 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), institution en charge de la surveillance de l'activité des banques et des compagnies d'assurances en France, il existe « *des stocks de contrats problématiques, pour lesquels le contact avec l'assuré a été rompu* ». Ces « stocks » non réclamés représenteraient la bagatelle de 13,3 milliards d'euros, pour partie encore comptabilisés dans le portefeuille des assureurs et des organismes de gestion, sans qu'aucune disposition réglementaire efficace – et surtout uniforme – pour rendre cet argent à qui de droit n'ait pu voir le jour

jusqu'à présent ! Pour illustrer cette situation, rien ne vaut un exemple : supposons que vous ayez bénéficié, en tant que salarié, d'un contrat retraite de type Perco ou « article 83 » il y a une quinzaine d'années. Puis vous avez changé d'entreprise et oublié ce contrat, dont l'épargne, sauf situation exceptionnelle (invalidité, décès, surendettement...), est bloquée jusqu'à la retraite. Et aujourd'hui, vous ne pouvez pas en profiter faute de justificatifs, parce que la société où vous avez travaillé a disparu ou été absorbée, ou encore parce qu'aucun gestionnaire ne vous a retrouvé pour vous en informer. Comment est-ce possible ?

UNE DIFFÉRENCE DE RÉGLEMENTATION TRÈS PRÉJUDICIABLE

D'abord, la réglementation qui s'applique à ces produits financiers varie selon les gestionnaires : d'un côté, les assureurs auprès desquels les entreprises peuvent ouvrir un contrat « article 83 » pour leurs salariés, et de l'autre, les teneurs de comptes (Amundi Épargne salariale et retraite, Natixis Interépargne, BNP Paribas Épargne et retraite entreprises...) qui gèrent les Perco, les plans d'épargne retraite d'entreprise collectif (Percol) ainsi que les plans d'épargne entreprise (PEE). Une différence préjudiciable au consommateur... Pour preuve, il suffit de regarder ce que prévoit le législateur à la mort du salarié. Certes, la loi Eckert, relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance vie en déshérence, oblige tous les acteurs en présence à identifier les salariés décédés, via la consultation du fichier RNIPP (qui regroupe actuellement les coordonnées de 97,1 millions



DÉFINITION

L'article 83, issu du code général des impôts (CGI), porte sur les sommes et les cotisations déductibles du revenu imposable. En pratique, il désigne des contrats de retraite à cotisations définies.





Allianz a payé cher son laxisme pour identifier les bénéficiaires de ses contrats d'assurance vie : 50 millions d'euros d'amende.



Assurances vie non réglées : un si long chemin

La lutte contre la déshérence des contrats d'assurance vie a débuté il y a une vingtaine d'années : envoi obligatoire d'un courrier annuel récapitulatif, l'épargne détenue, consultation du fichier RNIPP... Mais ces contraintes, de portée limitée, sont mal respectées par les assureurs. Aussi l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) les sanctionne-t-elle sévèrement en 2014 : 40 millions d'euros pour CNP, 50 millions d'euros pour Allianz... La même année, la loi Eckert est promulguée – elle entrera en vigueur début 2016. Depuis, les bénéficiaires des contrats sont recherchés de façon active et structurée. Les assureurs doivent identifier, tous les ans, les assurés décédés, prendre contact avec les ayants droit



(dans le cas où ils ne se sont pas manifestés d'eux-mêmes) ou lancer une enquête pour les retrouver, le tout sans frais, y compris s'ils doivent engager des dépenses importantes (recours à un généalogiste, par exemple). Si le décès remonte à plus de 10 ans, si le compte demeure inactif et que les recherches n'ont pas abouti, l'épargne est transférée à la Caisse des dépôts et consignations pour 20 ans. Cette échéance atteinte, soit au plus tôt la 30^e année qui suit la mort du souscripteur du contrat, les fonds deviennent propriété de l'État.

de personnes) tenu par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee). Mais ce texte n'impose pas aux teneurs de comptes de retrouver les ayants droit légaux (enfants...), et ce pour une raison toute simple, explique Dominique Dorchie, directrice générale déléguée de Natixis Interépargne : « *Les Perco et les nouveaux Percol sont des comptes titres, c'est-à-dire des produits sans clause bénéficiaire. Le cas échéant, leur encours va s'inscrire dans l'actif successoral du salarié décédé.* » En 2016, les asset managers ont ainsi consigné 1 milliard d'euros au titre des 429 000 comptes clôturés (salariés décédés ou comptes inactifs depuis plus de 10 ans) sans que les enfants ou autres parents des salariés concernés par cette mesure aient été tenus au courant de quoi que ce soit. En revanche, concernant les assureurs, la réglementation est plus aboutie puisqu'elle les contraint à faire ➔

EN PRATIQUE

Vers qui vous tourner aujourd'hui ?

➔ Si vous pensez être bénéficiaire d'un contrat d'épargne retraite supplémentaire dont vous n'avez plus trace actuellement, vous pouvez : vous rapprocher des entreprises dans lesquelles vous avez travaillé et qui seraient susceptibles d'avoir mis en place un plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco) ou un « article 83 » à votre profit ; vous armer de patience et contacter un à un, de préférence par Internet, les assureurs gestionnaires des « article 83 ».

➔ Si vous pensez être bénéficiaire (enfant...) d'un contrat d'épargne retraite supplémentaire souscrit par l'un de vos parents décédé ou pour son compte via une entreprise, vous pouvez : vous rapprocher de toutes les entreprises où votre parent a travaillé et qui auraient pu mettre en place un Perco, ou saisir en ligne l'Agira (Agira.asso.fr), structure qui réunit toutes les sociétés d'assurance exerçant sur le marché français pour rechercher un « article 83 », un plan d'épargne retraite populaire (Perp) individuel ou un contrat Madelin.

➔ Si vous pensez être bénéficiaire (enfant...) d'un contrat d'assurance vie souscrit par l'un de vos proches ou par un tiers décédé, vous pouvez : mandater un notaire pour qu'il interroge l'administration fiscale par le biais du fichier Ficovie répertoriant toutes les assurances vie d'un montant supérieur à 7500 € ; saisir en ligne l'Agira pour vérifier si un contrat d'assurance vie a été souscrit à votre profit ; faire une ultime recherche sur Ciclade.caissedesdepots.fr pour demander la restitution de l'épargne déjà consignée.

➔ l'effort de trouver les bénéficiaires de second rang (enfants...) des contrats « article 83 », comme ils doivent le faire pour les assurances vie [lire l'encadré p. 55].

GARDER LES DONNÉES À JOUR, UN ENJEU CRUCIAL

Autre exemple, la recherche des ex-salariés toujours vivants, titulaires d'un Perco ou d'un contrat « article 83 » ne comportant aucun terme, c'est-à-dire aucune date minimale contractuelle à partir de laquelle les fonds deviennent disponibles (le plus souvent, il s'agit de l'âge légal de départ en retraite, 62 ans actuellement) et ayant, par ailleurs, quitté depuis longtemps la société qui leur a proposé ces placements. Aujourd'hui, il arrive encore que ces personnes ne puissent pas être identifiées par les teneurs de comptes ou les assureurs, en dépit « *de recherches multiples de points de contact* », précise Xavier

Collot, directeur de l'épargne salariale et retraite chez Amundi. La situation s'explique ainsi : les coordonnées détenues par les professionnels (adresse postale, e-mail, numéro de téléphone...) sont incomplètes ou caduques, et les entreprises qui ont mis en place ces produits ont perdu la trace de leurs ex-salariés. Résultat, si les titulaires en question ne se manifestent pas pour rompre l'inactivité de leur contrat (courrier, appel téléphonique ou simple connexion en ligne) – dans la mesure, bien évidemment, où ils s'en « souviennent » –, les années peuvent défiler sans qu'il se passe quoi que ce soit ! Pour Corinne Dromer, présidente du Comité consultatif du secteur financier (CCSF), instance officielle en charge d'étudier les relations entre les établissements financiers et leurs clientèles, ces exemples montrent qu'il y a « *des trous dans la raquette qui œuvrent au phénomène de déshérence des contrats d'épargne retraite supplémentaire, alors qu'il faut, plus que jamais, se préoccuper du pouvoir d'achat de chacun* ».

FIXER UN TERME PAR DÉFAUT AUX CONTRATS N'EN PRÉVOYANT PAS

Une chose est sûre, cependant : l'inactivité des contrats et, in fine, leur déshérence potentielle, est un sujet qui connaît en ce moment un certain regain d'intérêt. D'abord, il y a les modifications apportées par la loi Pacte en

En instaurant le PER, le législateur a œuvré contre le risque de déshérence à venir

octobre 2019. En effet, en instaurant le PER, produit unique et « portable », qui peut devenir le réceptacle de tous les contrats d'épargne retraite préexistants sans remise en cause des avantages fiscaux acquis, le législateur a œuvré indirectement contre le risque de déshérence... à venir. C'est une avancée, même si cette problématique reste aujourd'hui tout entière. Autre disposition préconisée dans un rapport de la Cour des comptes de février 2019 : fixer un terme par défaut aux contrats « article 83 » n'en prévoyant aucun, afin de pouvoir les consigner en cas d'inactivité. Une mesure en vigueur depuis juillet dernier, souligne Brigitte Villette, directrice de la gestion individualisée chez AG2R La Mondiale, « puisque la limite d'âge pour l'envoi des contrats sans échéance à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) s'élève désormais à 120 ans ». Reste toutefois un petit « détail » technique à régler : quand faire commencer la période d'inactivité qui doit permettre aux assureurs de liquider les avoirs au bout de 10 ans pour les envoyer à la CDC, avant ce terme ultime des 120 ans ?

FAIRE APPARAÎTRE LES DROITS ACQUIS DANS LES ESPACES PERSONNALISÉS

Plus récemment, diverses pistes ont émergé. Par exemple, « pourquoi ne pas étendre le dispositif réglementaire en vigueur depuis 2008 pour le PEE et le Perco ? », interroge Arnaud Jacoulet, directeur épargne salariale et retraite à l'Association française de la gestion financière (AFG). Ce dispositif est utile pour le salarié (art. R. 3341-6 du code du travail), car il oblige le teneur de comptes à lui communiquer, chaque année, l'identité et l'adresse des autres établissements financiers auprès desquels il bénéficie aussi d'un PEE ou d'un Perco. Hélas, le système devient inopérant dès que celui-ci quitte l'entreprise ou déménage sans l'avoir signalé. De façon plus formelle, une première proposition de loi (n° 2516 de décembre 2019), puis une seconde (n° 2782 de mars 2020), relative à la déshérence des retraites supplémentaires, ont recommandé une mesure de bon sens, qui devrait, on l'espère, emporter l'adhésion de tous : faire figurer dans chaque espace personnalisé créé sur Info-retraite.fr, (le portail officiel des retraites tous régimes confondus, soit 5,2 millions de comptes actuellement), les droits acquis au sein de tous les contrats d'épargne retraite supplémentaire, sans distinction de statut juridique. Cette « solution » tierce a le mérite de respecter les modalités du règlement général sur la protection des données (RGPD). Et elle a déjà été validée par tous les membres du CCSF (Trésor, associations de consommateurs dont l'UFC-Que Choisir...), ce qui n'est pas rien ! Concrètement, futurs retraités et retraités auraient, en un seul et même lieu, une lecture conjointe de leurs droits de retraite par répartition, au titre des régimes obligatoires, et de leurs droits par capitalisation. S'il est adopté, ce texte, bienvenu, serait tout de même un brin cocasse, lorsque l'on sait combien ces deux visions



4 QUESTIONS À...

DANIEL LABARONNE

Député de la 2^e circonscription d'Indre-et-Loire et vice-président de la Commission des finances



DR

« Les retraités concernés regagneront du pouvoir d'achat »

Q C Votre proposition de loi relative à la déshérence des contrats d'assurance de retraite supplémentaire a été adoptée, le 22 juin dernier, en première lecture à l'Assemblée nationale. Quand sera-t-elle effective ?

Daniel Labaronne

Il faudra encore patienter de nombreux mois. Dans le meilleur des cas, après adoption en première lecture par le Sénat, la loi pourra être promulguée rapidement, peut-être d'ici à la fin de cette année. Dans un scénario différent, sa mise en œuvre sera évidemment repoussée.

Q C Quels contrats sont principalement visés ?

D. L. Les supports collectifs à adhésion obligatoire souscrits directement par les entreprises. Lorsque les gestionnaires de ces produits ne sont pas tenus au courant du départ d'un salarié, le lien est coupé.

Q C Qu'apportera ce texte ?

D. L. Chacun pourra immédiatement savoir s'il bénéficie ou non d'un contrat d'épargne retraite supplémentaire. Pour cela, il lui suffira de se connecter à son compte personnel retraite sur le portail officiel Info-retraite.fr. Les retraités concernés regagneront du pouvoir d'achat. Toutefois, ce nouveau moyen n'exonère pas les gestionnaires de ces contrats de se soumettre à leurs obligations de recherche des bénéficiaires.

Q C Va-t-il résoudre le problème de la déshérence de ces contrats ?

D. L. Non, mais il va en régler la plus grande partie. Il y a nécessité à agir vite, car ce phénomène de la déshérence connaît une augmentation inquiétante, si l'on en croit le rapport de 2018 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et celui de 2019 de la Cour des Comptes.

de la retraite s'opposent régulièrement... Ce qui fait malicieusement dire au directeur d'une très importante caisse de retraite obligatoire, pourtant favorable à cette intégration, mais qui tient à garder l'anonymat, « que l'on pourrait enfin s'apercevoir que les retraites par capitalisation sont, la plupart du temps, extrêmement modestes en regard de celles par répartition ». ♦



LU POUR VOUS

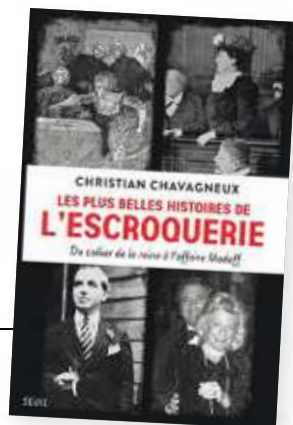
Arnaques en série

LES PLUS BELLES HISTOIRES DE L'ESCROQUERIE

ASTRID CHAVAGNEUX / ÉD. DU SEUIL / 22 €

À la rédaction de *Que Choisir* où, comme vous le savez chers lecteurs, nous avons pour habitude de traquer les escroqueries, il arrive fréquemment qu'au moment d'en relater une, on ait le sentiment d'être au cœur d'un véritable polar. Christian Chavagneux, éditorialiste au mensuel *Alternatives économiques* et chroniqueur à France Inter et BFM Business, a eu la bonne idée de compiler dans un livre les quelques grandes tromperies et incroyables filoutages qui jalonnent la rubrique « Faits divers » de

l'Histoire. De l'affaire du collier de la reine qui eut pour victime, en 1785, le cardinal de Rohan et éblaboussa la réputation de Marie-Antoinette, épouse de Louis XVI, en passant par le faux héritage de Thérèse Humbert, au XIX^e siècle, puis la « pyramide » financière inventée par Charles Ponzi, cet ouvrage truculent révèle l'imaginaire des fraudeurs qui œuvrent en coulisses et font fi de toute morale. Comme le dit joliment Christophe Rocancourt, notre escroc des stars national, « c'est un braquage de cerveau ». Restez vigilant! ♦



Le divorce en bande dessinée

AU TRIBUNAL DES COUPLES / BAPTISTE VIROT

ET LE COLLECTIF ONZE / ÉD. CASTERMAN / 12 €

Traiter de la séparation du couple en bande dessinée, c'est l'idée originale des nouvelles éditions Casterman pour la collection Sociorama. Pour mener à bien ce projet, le collectif Onze, qui regroupe plusieurs sociologues, a suivi plus de 300 cas au tribunal. À l'arrivée, une chronique de la vie ordinaire de gens ordinaires par l'auteur-illustrateur strasbourgeois Baptiste Virot, où des problèmes d'argent mènent des couples à leur perte, des difficultés à assumer les responsabilités se font jour, de la douleur se cache derrière une comptabilité minutieuse des faits et gestes de chacun ou le non-respect des droits de visite d'un parent... Chacun d'entre nous, en séparation ou non, peut se retrouver dans cette peinture des émotions humaines mises à mal. Cette succession de planches offre même quelques perles d'humour – « Madame votre Honneur, c'est une BMW série 3, euh... j'ai mis des sièges enfants et tout! » – mais juste ce qu'il faut. Comme la distance nécessaire pour juger des drames d'une vie. ♦



TÉLÉVISION

L'Europe dépendante des importations ?

ÉMISSION EN REPLAY

VOX POP / ARTE / PRÉSENTÉE PAR SARAH HAMADI / 29 MIN

Animée par la mordante Nora Hamadi, *Vox Pop* décortique l'info d'un point de vue européen – un traitement hélas trop rare de l'actualité. Parmi les émissions à découvrir en replay, nous vous recommandons celle intitulée « La souveraineté alimentaire en danger ? ». Comme l'a mis en exergue la crise du Covid-19, l'Europe



connaît une dépendance dans des secteurs clés, notamment dans l'alimentaire. Quels sont les risques de ce modèle ? Faut-il regagner une souveraineté nationale, et si oui, à quel prix ? Ça démarre par une enquête en Slovaquie, où de petits exploitants se voient spoliés de leurs terres et de leurs subventions par une mafia agricole. Puis le débat s'ouvre avec l'économiste Thierry Pouch, chef du service des études économiques de l'Assemblée permanente des chambres d'agriculture (Apca), et Tassos Haniotis, membre de la Direction générale de l'agriculture de la Commission européenne à Bruxelles. Les coulisses d'un système. ♦

Découvrez plus de 200 plats simples et équilibrés !

**Retrouvez le plaisir
de cuisiner grâce
à des recettes faciles
à réaliser, avec jamais
plus de 10 ingrédients.**

**Mangez à la fois
sain et savoureux,
avec des produits aux
qualités nutritionnelles
démonstrées.**

Trouvez une mine d'idées nouvelles, en profitant de nos variantes et propositions d'accompagnements.

Laissez-vous guider
en suivant nos
explications pas à pas
et nos conseils d'achat
et de préparation.

**Recettes faciles pour
une cuisine saine**

**QUE
CHOISIR**

*Des plats savoureux,
simples à préparer,
à déguster au quotidien*

EXC...
Le no...
de l'U...

En
vos p
qu

EXCLUSIF !
Le nouvel ouvrage
de l'UFC-Que Choisir

30 €
+ frais de traitement
et d'envoi.

- **336 pages**
- **Un livre au format 19 x 25 cm**

**Enchantez
vos papilles au
quotidien !**

OFFRE DÉCOUVERTE

BON DE COMMANDE à compléter et à renvoyer sans argent à : Que Choisir Édition - Service clients - 4, rue de Mouchy – 60438 Noailles Cedex

☐ **OUI**, je souhaite commander l'ouvrage
RECETTES FACILES POUR UNE CUISINE SAINE
(336 pages, format 19 x 25 cm).

● **J'EN PROFITE DÈS AUJOURD'HUI : 30 € + 4,50 € de frais de traitement et d'envoi, soit un total de 34.50 €.**

● **RIEN À PAYER MAINTENANT**
Je n'envoie pas d'argent aujourd'hui.
Je recevrai ma facture avec mon ouvrage.

● **MA GARANTIE**
À réception de mon ouvrage, je dispose d'un délai de rétractation de 14 jours.

Signature :

Je recevrai mon ouvrage chez moi sous 10 à 20 jours après l'envoi de ce bon de commande.

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : N° : _____ Rue : _____

Code postal : Ville :

Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 30/03/2021

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des données vous concernant auprès du service clients (adresse ci-dessus). Vos coordonnées postales peuvent être communiquées à des organismes français de presse ou associations humanitaires partenaires de Qoe Choisir. Vous pouvez vous opposer à tout moment à ce transfert auprès du service clients. Pour vous y opposer, cochez cette case ☐

HS 160

**Testez-le :
vous êtes sûr
de réussir!**

COMPARATEUR MUTUELLES

Que Choisir vous aide

Nos
experts
vous
guident

À partir du profil choisi,
Que Choisir compare
les tarifs et les garanties
des principales mutuelles.

<http://ufcqc.link/mutuelle160>

Pour accéder au dossier, copiez l'URL ci-dessus ou flashez le QR code.

