

QUE CHOISIR

EXPERT · INDÉPENDANT
· SANS PUBLICITÉ

BUDGET

Les solutions
pour soutenir
vos proches

INFLATION

Quel impact
sur votre
épargne ?

HORS-SÉRIE

Argent



**COMPTES PIRATÉS
LES BANQUES
VOUS MENTENT !**

Exigez le remboursement



Qui sommes-nous ?

UN SUPPORT D'INFORMATION AU SERVICE DES CONSOMMATEURS

Que Choisir et son hors-série Argent sont les seuls magazines consoméristes 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

Dérapages 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

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

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.

6

DOSSIER

CRISE ÉCONOMIQUE

Comment aider vos proches



**QUE
CHOISIR**

Union fédérale
des consommateurs-
Que Choisir, association
à but non lucratif
233, bd Voltaire, 75011 Paris
Tél.: 0143485548
Télécopie: 0143484435
Service abonnements:
0155567109

TARIFS D'ABONNEMENT
1 an, 11 numéros: 46 €
1 an + 4 numéros: 64 €
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° 0727G 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)
avec des encres blanches.
Taux de fibres recyclées: 0 %.
Certification FSC PEFC.
Eutrophisation:
1580 kg/CO₂/t de papier.



26

NOS CONSEILS AVANT D'AGIR

IMMOBILIER

Sécuriser son opération

34

TRADUIT EN CLAIR

ÉPARGNE

Comprendre l'inflation et s'en protéger

42

PANORAMA

TOURISME

Organisez vos vacances écoresponsables

50

ON N'A PAS FINI D'EN PARLER

FRAUDE SUR INTERNET

Les quatre mensonges des banques



LE COÛT DE LA SÉCHERESSE

Les assureurs font leurs calculs et tirent la sonnette d'alarme. Dans un rapport publié en septembre 2022, la fédération France assureurs étudie les risques liés à la sécheresse dans l'Hexagone, et notamment un fléau qui prend de l'ampleur, à savoir le retrait-gonflement des argiles (RGA). Concrètement, les sols argileux sont très sensibles à la météo. En période de fortes pluies, ils gonflent et deviennent malléables ; en cas de canicule intense, ils se rétractent et durcissent. Or, ces variations provoquent des mouvements de terrain susceptibles de détériorer le bâti. En particulier dans les maisons individuelles, dont les murs se fissurent. Les conséquences s'avèrent parfois dramatiques, des familles étant contraintes de quitter leur logement devenu dangereux. Les propriétaires n'ont alors qu'un seul recours : bénéficier de l'assurance catastrophe naturelle, donc de la reconnaissance, par un expert, que le sinistre est bien dû à la sécheresse. Sauf qu'à l'heure actuelle, dans 52% des cas, les dommages observés ne sont pas considérés comme consécutifs à ce phénomène... et les dossiers sont classés sans suite. Voilà pour le premier aspect du problème. Mais ce n'est pas tout ! Selon France assureurs, 48% du territoire serait exposé à cet aléa, soit 54% des demeures individuelles. Outre cette estimation, déjà peu réjouissante, la fédération a fait des projections jusqu'en 2050 : sachant que des canicules sévères comme celle de 2003 pourraient se produire une année sur trois, les sinistres liés représenteraient 43 milliards d'euros de coût cumulé pour les compagnies. Ce qui reviendrait à tripler le montant de leur charge annuelle par rapport à la moyenne de ces 30 dernières années. Face à une telle situation, le système de couverture pourrait se retrouver à bout de souffle. France assureurs appelle donc à l'élaboration urgente d'une stratégie nationale de prévention des risques. Les pouvoirs publics l'entendront-ils ?



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 • **Directeur général délégué** : Jérôme Franck • **Rédactrice en chef** : Pascale Barlet • **Assistante de la rédaction** : Catherine Salignon • **Relations presse** : Corentin Coppens • **Secrétaire général de la rédaction** : Laurent Suchowiecki • **Secrétaire de rédaction** : Valérie Barrès-Jacobs, Marie Bourdellès, Gaëlle Desportes • **Direction artistique** : Ludovic Wyart • **Rédactrices-graphistes** : Sandrine Barbier, Clotilde Gadesaude, Capucine Ragot • **Iconographie** : Catherine Métayer • **Illustrateurs** : Jérémie Claeys, Timothy Durand, Nini La Caille • **Ont collaboré à ce numéro** : Sylvain Deshayes, Aurélie Fardeau, Rosine Maiolo, Élisa Oudin, Marie Pellefigue, Roselyne Poznanski • **Crédit de couverture** : Narvikk/Istock - Tomacco/Shutterstock.

• **Web - Infographie/maquette** : Carla Félix-Dejeufosse, Laurent Lammens, Inès Schneider-Blanlard • **Secrétariat de rédaction** : Leslie Schmitt • **Documentation** : Audrey Berbach, Véronique Le Verge, Stéphanie Renaudin, Frédérique Vidal • **Observatoire de la consommation** : Grégory Caret (directeur), Isabelle Bourcier, Marine Perier-Dulhoste, Ingrid Stiener • **Juridique** : Raphaël Bartolomé (responsable), Gwenaëlle Le Jeune, Véronique Louis-Arcène • **Diffusion/marketing** : Laurence Rossilhol (directrice), Delphine Blanc-Rouchossoé, Jean-Louis Bourghol, Marie-Noëlle Decaulne, Laurence Kramer, Jean-Philippe Machanovitch, Francine Manguelle.

INFLATION Elle explose !

La hausse globale des prix sur un an était de 6,2% en novembre, selon l'Insee. Mais le ticket de caisse au supermarché, lui, a pris près de 13%...

ACHATS EN GRANDES SURFACES	+ 12,9 %
Grandes marques	+ 13 %
Marques distributeurs	+ 12 %
Produits laitiers	+ 18 %
Épicerie	+ 14 %
Frais non-laitier	+ 14 %
Hygiène et entretien	+ 13 %
Boissons	+ 6 %
Fruits et légumes	+ 6 %
Sous-total alimentation	+ 13 %

Source: UFC-Que Choisir (ODLC), novembre 2022.



P. BESSARD/REA

FRACTURE SANITAIRE

Le critère financier agrave la désertification médicale

C'est un constat sans appel, et la carte interactive de l'UFC-Que Choisir, disponible sur son site Quechoisir.org, le montre clairement. Des millions de Français ont aujourd'hui beaucoup de mal à trouver un médecin - généraliste comme spécialiste (ophtalmologue, gynécologue...) - autour de chez eux. Et ce n'est pas le seul problème. En effet, décrocher un rendez-vous chez un praticien appliquant le tarif de base de la Sécurité sociale relève désormais du parcours du combattant! En cause: la prolifération des dépassements d'honoraires, que les complémentaires santé ne remboursent qu'à 50% en moyenne, tandis que près de 3 contrats sur 10 ne les prennent pas du tout en charge. Dès lors, si l'on ne tient compte que de l'accès aux professionnels conventionnés, on voit que la part des enfants vivant dans un désert pédiatrique atteint 46,8% (+ 19,3 points si le prix de la consultation n'est pas pris en considération), et que celle des femmes résidant dans un désert gynécologique grimpe à 66,8% (+ 43,2 points). Quant à la population qui



P. ALLARD/REA

habite dans un désert ophtalmologique, elle est passée du simple à plus du triple, à 62,8% (soit + 43,8 points)! Cet état des lieux démontre l'échec patent des dispendieuses mesures d'incitation à l'installation en zones blanches, et de modération des dépassements d'honoraires. Ces derniers battent d'ailleurs des records d'année en année... Déterminée à assurer l'égal accès de tous aux soins, l'UFC-Que Choisir plaide pour une vraie régulation de l'implantation des médecins - qui a fait ses preuves à l'étranger -, mais aussi l'instauration d'un conventionnement sélectif et la suppression des dépassements d'honoraires incontrôlés. ♦

SNCF

Carte Familles nombreuses : désormais gérée par l'État

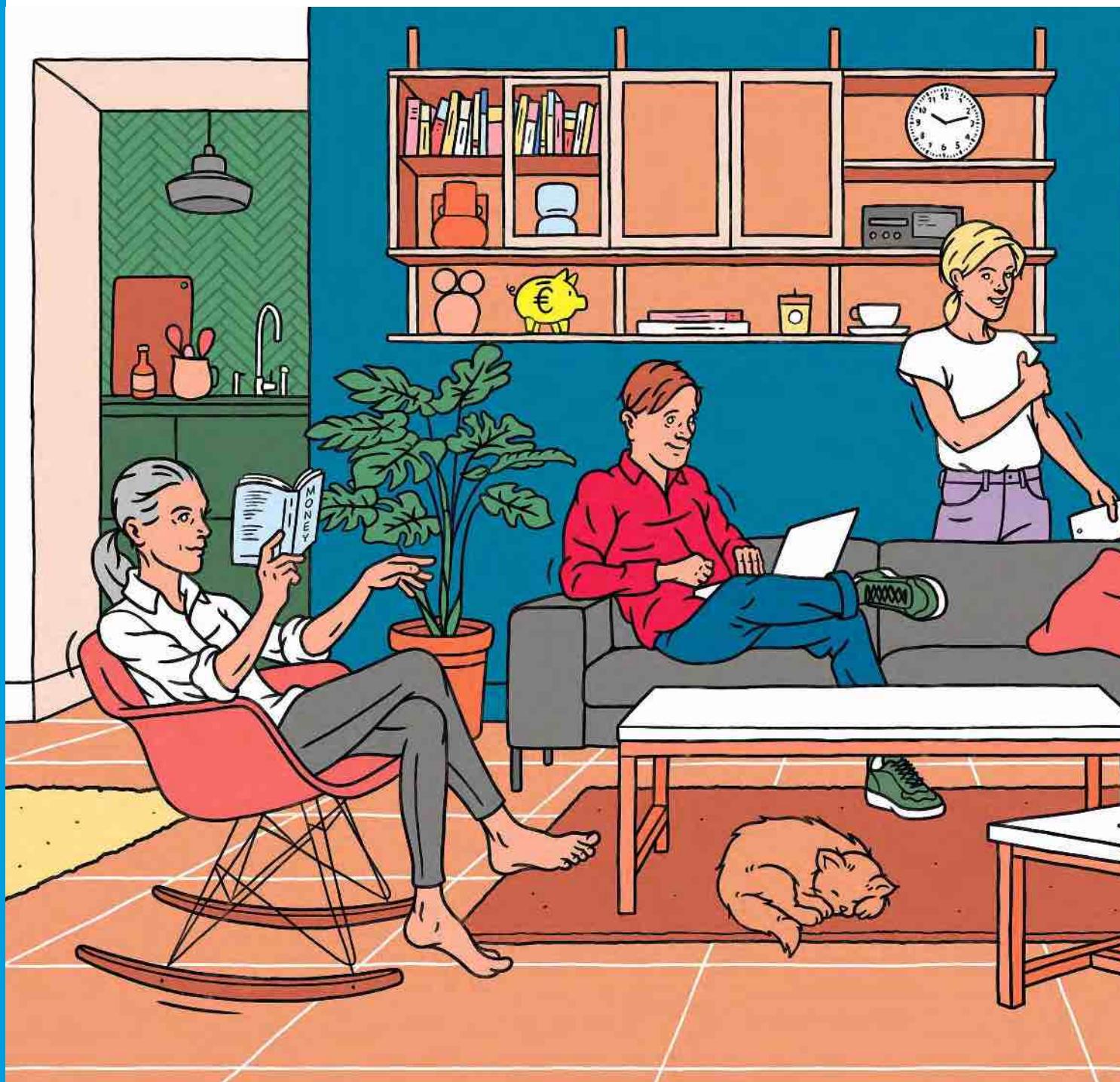
Dépuis le 2 janvier, vous allez sur le site Carte-familles-nombreuses.gouv.fr pour commander la vôtre. En raison de l'ouverture à la concurrence du transport ferroviaire, c'est désormais l'État qui distribue le célèbre sésame (l'ancien service de la SNCF a fermé le 5 décembre). Pas d'inquiétude si votre carte expire en décembre 2022 ou janvier 2023: elle reste valable et utilisable sur le réseau SNCF en janvier. Et les réductions ne changent pas, tout comme les conditions d'éligibilité. Il faut notamment avoir au moins trois enfants mineurs par foyer, sachant que les familles recomposées sont prises en compte. Cette année, les frais de dossier s'élèvent à 18 €, quel que soit le nombre de cartes commandées. Les versions dématérialisées seront disponibles en ligne dès la validation de votre dossier, et les modèles papier envoyés dans les trois semaines qui suivent. ♦

DOSSIER

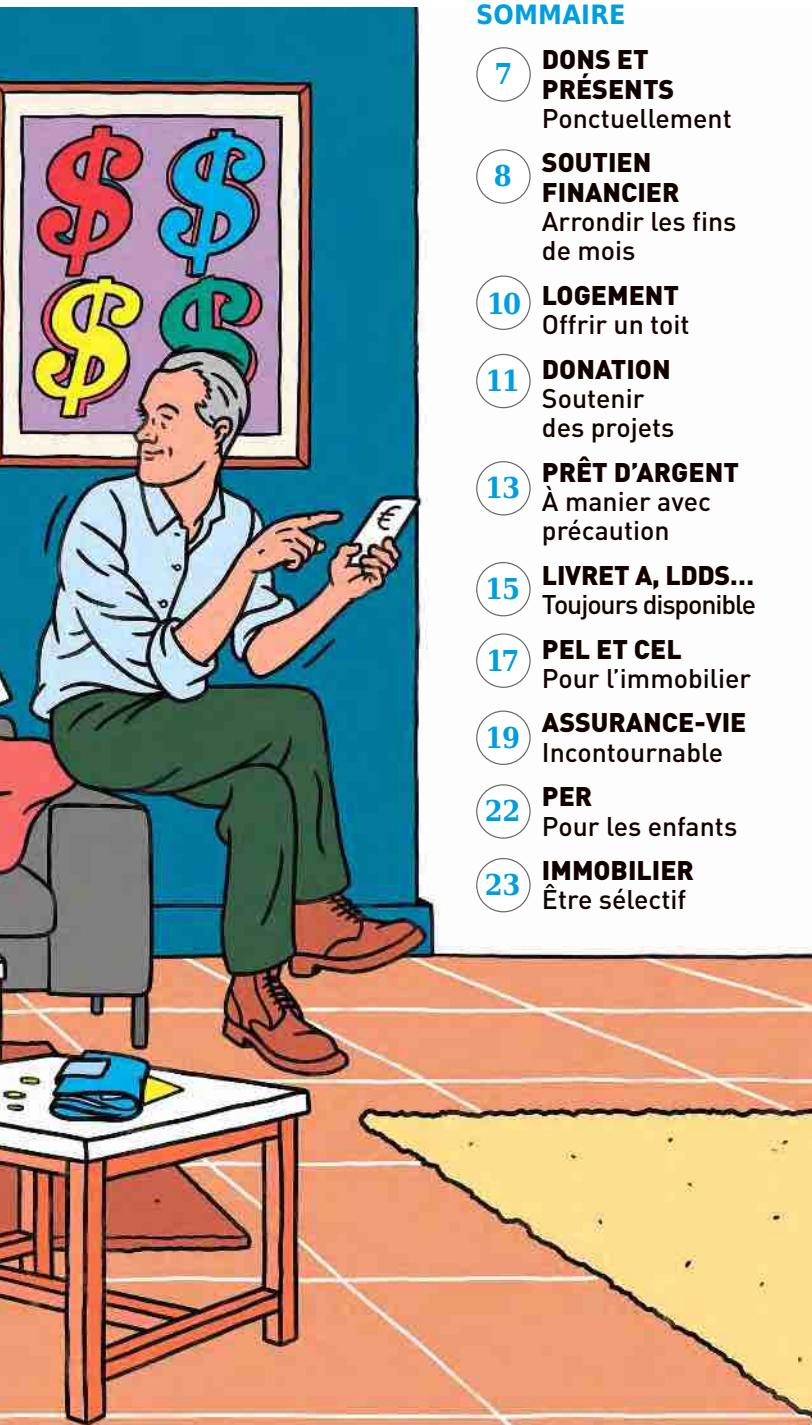
CRISE ÉCONOMIQUE

Comment aider vos

PAR ROSELYNE POZNANSKI ET SYLVAIN DESHAYES ILLUSTRATIONS TIMOTHY DURAND



proches



SOMMAIRE

- 7 **DONS ET PRÉSENTS**
Ponctuellement
- 8 **SOUTIEN FINANCIER**
Arrondir les fins de mois
- 10 **LOGEMENT**
Offrir un toit
- 11 **DONATION**
Soutenir des projets
- 13 **PRÊT D'ARGENT**
À manier avec précaution
- 15 **LIVRET A, LDDS...**
Toujours disponible
- 17 **PEL ET CEL**
Pour l'immobilier
- 19 **ASSURANCE-VIE**
Incontournable
- 22 **PER**
Pour les enfants
- 23 **IMMOBILIER**
Être sélectif

LES COUPS DE POUCE

LE REPLI ÉCONOMIQUE ACTUEL FRAPPE DUREMMENT CERTAINS DE VOS PROCHES ? DES PISTES EXISTENT POUR LES SOUTENIR SANS POUR AUTANT DILAPIDER VOTRE PATRIMOINE.

1 DONS ET PRÉSENTS

Ponctuellement

Donner de l'argent à l'un de ses enfants, afin d'augmenter son pouvoir d'achat ou pour l'aider à boucler des fins de mois difficiles, est on ne peut plus naturel. Beaucoup de parents ont ce réflexe. Oui, mais voilà: l'administration fiscale n'entend pas les choses comme le citoyen lambda. Si elle n'interdit nullement de soutenir sa progéniture et peut tout à fait se montrer compréhensive lorsqu'il s'agit d'entraide familiale ponctuelle, elle n'en demeure pas moins très vigilante sur les montants versés, sur leur fréquence et, bien entendu, l'accomplissement ou non des formalités de déclaration de ces dons.

LE PRÉSENT D'USAGE DÉFISCALISÉ

Intéressez-vous d'abord au présent d'usage. Ce dispositif, qui porte fréquemment sur le transfert d'une somme d'argent, offre en effet l'avantage d'être très simple puisque dénué de toute formalité déclarative et de toute contrainte de moyens. Vous pouvez tout aussi bien effectuer un virement bancaire sur le compte de votre enfant que lui remettre une enveloppe de la main à la main.

Le présent d'usage a également l'avantage d'être totalement défiscalisé. Votre enfant n'aura ni impôt ni prélèvements sociaux à payer sur la somme reçue. De votre côté, vous ne supporterez aucune taxation et notamment aucun droit de mutation,

Les fausses bonnes idées

Retirer régulièrement des espèces au distributeur pour les remettre à son enfant est une stratégie qui peut sembler gagnante en matière fiscale puisque ce type d'opération est difficilement détectable. Mais le retour de bâton risque d'avoir lieu du côté familial, lorsque la succession du parent donateur tourne au règlement de comptes et que

les enfants non gratifiés se penchent, comme ils en ont le droit, sur les relevés bancaires des 10 dernières années. Avec, entre autres conséquences, une procédure judiciaire, une requalification en donation, le paiement par le donataire des droits qui auraient dû être honorés par le passé et une réduction de sa part dans la succession.

→ contrairement à ce qui peut s'appliquer pour un don manuel ou une donation. Il faut encore remarquer que ce dispositif n'est pas rapportable à la succession. Prenons un exemple. Vous donnez 5 000 € à votre fille, sans en faire autant pour votre fils, et vous décédez peu de temps après ce don. Votre fille n'aura pas à « rapporter » la somme qu'elle a reçue à la masse successorale constituée de vos différents actifs (biens immobiliers, liquidités...). Dès lors, il n'y aura pas de partage parfaitement équilibré, à l'euro près, entre son frère et elle.

Pour autant, il convient de veiller à ne pas faire tout et n'importe quoi sous couvert du présent d'usage. La première règle à respecter est d'offrir de l'argent uniquement à l'occasion d'un événement familial (anniversaire, mariage, naissance...), d'une fête religieuse (Noël, Pâques...) ou de circonstances spécifiques (obtention d'un diplôme, d'un permis...). La seconde, plus subtile à appréhender, est de ne pas dépasser des limites qui ne sont, hélas, pas strictement définies par l'administration fiscale ou les juges. Il n'existe en effet ni barème ni proportion à respecter pour que ce cadeau financier s'inscrive bien dans le dispositif du présent d'usage, et non dans celui d'une donation. Tout dépend en fait de vos revenus courants ou de votre fortune personnelle à la date du présent d'usage (art. 852 du Code civil).

Une réponse ministérielle relativement récente (n° 22066, publiée au *JOAN* le 31/12/2019) a ainsi indiqué que le présent d'usage était « *incompatible avec l'application de critères normatifs prédéfinis* », et qu'il ne pouvait pas se situer systématiquement « *entre 2 et 2,5% du patrimoine du donateur* », comme certains conseillers financiers persistent à le croire. Adélaïde Isambert, notaire (membre du groupe Monassier) à la Ferté-Bernard (72), invite pour sa part ses clients à ne pas franchir la barre des 5 % de leurs

revenus de l'année, « *même si ce n'est qu'un ordre d'idée non opposable à l'administration fiscale ou aux juges, dès lors que l'on peut se départir d'un présent d'usage sans s'appauvrir de manière significative* ».

LE DON MANUEL À DÉCLARER

Si vous prévoyez d'être nettement plus généreux avec votre enfant, ou si ce coup de pouce n'est pas nécessairement relié à une date clé, sachez que vous ne serez plus, fiscalement parlant, « *dans les clous* » du présent d'usage. Par exemple, cela sera le cas si vous envisagez de lui donner 20 000 € pour qu'il s'achète une nouvelle voiture. Au regard de ce montant ou de la façon dont vous allez le lui octroyer (2 500 € x 8 mois, par exemple), l'administration fiscale a de grandes chances de considérer « *qu'il y a volonté de gratifier quelqu'un, appauvrissement du parent donateur et enrichissement de l'enfant donataire* », selon Adélaïde Isambert.

Le Trésor va donc requalifier ce présent d'usage en don manuel. Pas de panique, le risque de devoir s'acquitter de droits de mutation reste faible. En effet, sachez que chaque parent bénéficie d'un abattement de 100 000 € tous les 15 ans sur les dons manuels et/ou les donations qu'il effectue au profit de chacun de ses enfants, à condition bien sûr que ce type de libéralité soit officialisée. Autrement dit, tant que ce seuil n'est pas atteint, il n'y a aucun droit de donation à payer. Même s'il n'est pas taxé, l'enfant donataire doit toutefois déclarer ce don manuel dans les 30 jours qui suivent la date à laquelle il a été réalisé (en ligne, via son espace sécurisé sur Impots.gouv.fr, ou par courrier grâce au formulaire 2735-SD). Il a aussi la possibilité de le révéler dans les 30 jours qui suivent le décès du donateur (au moyen du formulaire n° 2734-SD), sans être taxé s'il n'a bénéficié entre-temps d'aucune autre libéralité de sa part.

Nos Astuces

Donner sans taxation

Avec le don familial, chaque parent de moins de 80 ans peut transmettre jusqu'à 31 865 € (en une ou plusieurs fois) tous les 15 ans à chacun de ses enfants majeurs. Une personne sans descendance peut faire ce don à un neveu ou une nièce. Le donataire doit informer le fisc dans les 30 jours.

2 SOUTIEN FINANCIER Arrondir les fins de mois

Vous pouvez aussi assister vos enfants en leur allouant régulièrement, généralement tous les mois, une certaine somme d'argent. Évidemment, l'avantage d'une telle solution est que ce complément de revenus va leur permettre d'équilibrer leur budget sur le long terme, une aide bienvenue si la crise économique actuelle perdure. Mais il y a un inconvénient, ce type de soutien est encadré et ne s'envisage, en principe, que si certaines circonstances sont réunies.



LA PENSION ALIMENTAIRE Y VEILLER LORS DE LA SUCCESSION

«Ma fille aînée, âgée de 42 ans, peine à joindre les deux bouts depuis qu'elle s'est séparée de son associé. Après lui avoir donné 1 500 € l'été dernier, j'ai pensé qu'il était probablement plus pertinent de lui virer 500 € tous les mois sur son compte bancaire», explique Dominique B., 69 ans. Il reconnaît ne s'être posé aucune question sur l'aide financière qu'il apporte désormais à sa fille. Lorsque l'on évoque le terme de «pension alimentaire», il estime en toute honnêteté «qu'il ne s'agit que d'un coup de pouce régulier, qui va cesser à un moment donné». Seulement voilà: si, sur le plan juridique, ces subsides ne posent aucun problème, car ils sont rarement assimilés à une donation, sur le plan fiscal, les choses sont bien différentes.

L'administration considère en effet que le versement mensuel d'une certaine somme à un enfant fiscalement indépendant relève de l'obligation alimentaire s'il n'est plus en mesure de subvenir à ses besoins essentiels (manger, se loger, s'habiller, se soigner). «Dans ce cas, le parent peut déduire cette pension de son revenu global taxable, dans la limite actuelle de 6 368 € - ou de 12 736 € s'il est marié, pacsé ou chargé de famille et contribue seul à ses besoins. En contrepartie, l'enfant doit l'ajouter à ses revenus, ce qui peut, le cas échéant, le priver de certaines aides sociales», souligne Mélanie Benayoun, ingénierie patrimoniale chez Harvest-Fidroit. Mais cette spécialiste pointe surtout le risque que représente ce type d'entraide aux yeux des autres enfants en cas de mésentente dans la fra-

Le saviez-vous ?

les dons manuels faits du vivant du donneur à l'un de ses héritiers doivent être révélés à l'ouverture de sa succession. Sinon, le fisc peut exercer son droit de contrôle et opérer un redressement jusqu'à la fin de la 6^e année qui suit le jour du décès. Si le bénéficiaire est un tiers, ce délai de prescription est illimité (art. L. 186 du Livre des procédures fiscales).

trie: «Ceux qui n'ont rien reçu peuvent tout à fait demander que cette aide soit qualifiée de libéralité et non de pension alimentaire, afin d'être rapportée à la succession de leurs parents pour que chaque héritier se retrouve sur un pied d'égalité.»

M^e Adélaïde Isambert reconnaît, pour sa part, «voir souvent des enfants qui veulent recevoir au moins la même somme en capital, mais aussi, et c'est plus surprenant, en intérêts, surtout s'ils sont eux-mêmes dans une situation financière délicate à ce moment-là. C'est le drame des successions: on s'en sert de tribune pour régler ses comptes...» Afin d'éviter toute jalousie inopportun ou tout contentieux ultérieur, elle recommande aux particuliers d'avoir «le réflexe de l'écrit, en rédigeant un testament et y en mentionnant qu'il s'agit bien d'une aide ponctuelle, limitée en montant, et non d'une donation. Cela va clarifier l'intention du parent, et le soutien financier apporté ne s'imputera sur aucune quote-part.»

L'USUFRUIT TEMPORAIRE D'UN BIEN POUR CÉDER LE BÉNÉFICE DES LOYERS

Si vous détenez un bien immobilier locatif, vous avez peut-être tout intérêt à envisager une donation temporaire d'usufruit. Ce dispositif constitue une véritable alternative aux versements sonnants et trébuchants à vos enfants. Son principe est très simple, plutôt que de continuer à percevoir vous-même les revenus issus de cette location, et à accorder parallèlement une aide financière à votre enfant, vous lui cédez, sur une durée déterminée, le bénéfice de ces loyers. Une solution d'autant plus judicieuse que vous

→ pouvez profiter de divers avantages. D'une part, vous conservez la nue-propriété de votre bien, ce qui n'est pas le cas avec une donation classique. De l'autre, vous pouvez choisir la durée durant laquelle vous cédez l'usufruit des loyers (trois ans au minimum, cinq à sept ans recommandés), sachant qu'elle est totalement déconnectée de celle du bail en cours et ne nécessite nullement l'accord du locataire en place. Il convient tout de même de le prévenir, afin que les loyers parviennent sur le compte bancaire de votre enfant et non plus sur le vôtre. Une fois le terme atteint, l'usufruit s'éteint sans démarches, automatiquement.

Et si d'aventure vous décédiez avant cette date butoir, «*la valeur de la nue-propriété entrerait dans la succession, mais l'enfant resterait usufruitier jusqu'à la fin du délai fixé initialement, ce qui peut être sécurisant pour le parent donateur*», fait remarquer Mélanie Benayoun. Côté impôts, ce type de donation offre un précieux avantage, puisqu'elle permet de minorer sérieusement la note fiscale des personnes âgées de 50 à 60 ans disposant de revenus élevés, et possédant un certain patrimoine immobilier. «*Accorder, à cette période de la vie, la propriété des loyers aux enfants, revient en effet à transférer des revenus d'un foyer fiscal fortement imposé vers un autre a priori peu, voire pas du tout imposé. Le mieux consiste à programmer cette opération peu de temps avant le passage en retraite, avec un usufruit qui s'éteindra lorsque les revenus, devenus des pensions de retraite, seront plus faibles*», poursuit-elle.

Concrètement, la mise en place d'une telle donation exige le recours à un notaire. Ce dernier va d'abord calculer la valeur de l'usufruit temporaire, qui est fixée par le législateur à 23% de la valeur du bien locatif par période de 10 ans. Par exemple, si votre logement vaut 200 000 €, cet usufruit temporaire sera de 46 000 €, quelle que soit sa durée, à condition que celle-ci n'excède pas 10 ans. L'officier public va ensuite calculer les frais et taxes que vous serez amené à payer. Comptez 2 700 € environ, émoluments du notaire compris, pour ce bien estimé à 200 000 €, quels que soient votre âge et celui de votre enfant, sans oublier d'éventuels droits de donation si vous avez épousé l'abattement de 100 000 € par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans. «*Pour minimiser ces frais, il peut s'avérer judicieux d'envisager dès le départ de faire tourner cet usufruit d'un enfant à un autre. Un aîné en bénéficiera ainsi durant trois ans, avant qu'un autre ou plusieurs autres enfants en jouissent à leur tour, durant trois ans par exemple*», conseille Mélanie Benayoun.

Attention Le bénéficiaire d'une donation temporaire d'usufruit doit réellement avoir besoin d'un complément de revenus. À défaut, l'administration fiscale pourrait y voir un abus de droit.

Nos Astuces

Votre enfant a moins de 25 ans

S'il est étudiant ou chômeur, vous pouvez lui verser une pension alimentaire et réduire votre revenu imposable ou le rattacher à votre foyer fiscal. Vous majorez ainsi votre quotient familial.

Le saviez-vous ?

Donner de façon temporaire l'usufruit d'un bien locatif permet de réduire l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), car ce logement sort du patrimoine immobilier taxable du donateur. Et si la valeur de l'ensemble des actifs immobiliers retombe sous le seuil d'imposition actuel de 1,3 million d'euros, on y échappe.

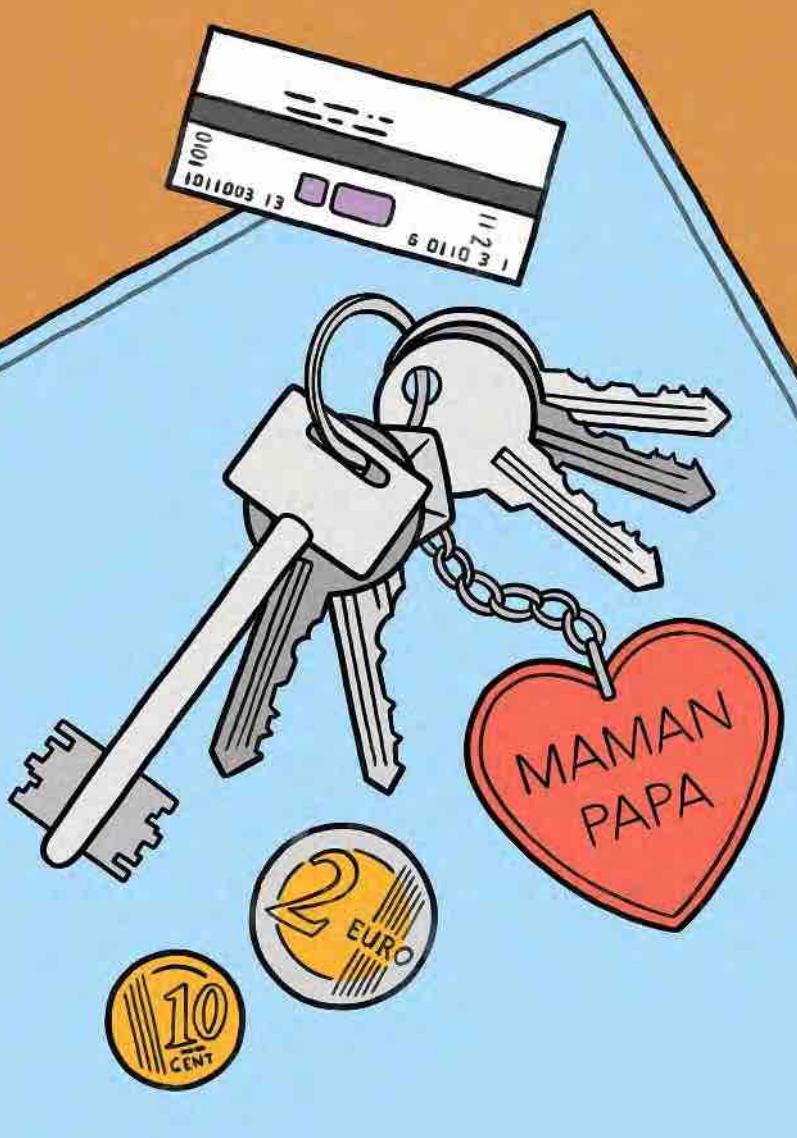
3 LOGEMENT 3 Offrir un toit

Votre enfant rencontre des difficultés, et son loyer pèse trop lourd dans son budget? Même si déménager pour plus petit et moins cher constitue souvent une solution, trouver où se loger lorsque les finances ne suivent plus relève du parcours du combattant, surtout avec tous les justificatifs et garanties qu'un bailleur exige (bulletins de salaire, caution...). Dès lors, vous pouvez souhaiter payer vous-même son loyer. Si votre enfant est encore étudiant et s'il fait sa propre déclaration d'impôt, ce financement s'inscrit dans le cadre de l'obligation alimentaire, avec possibilité de la déduire fiscalement dans la limite de 6 042 €. Mais si tel n'est pas le cas, cette aide pourra être ultérieurement considérée comme une libéralité par les enfants qui n'en ont pas bénéficié (lire aussi p. 9).

ACCORDER LA JOUSSANCE GRATUITE

Rien ne vous interdit de loger gratuitement un de vos enfants, étudiant, handicapé ou entré dans la vie active. Si le bien que vous possédez est en cours de location, vous devez toutefois respecter un formalisme strict, afin d'éviter toute contestation de la part du locataire en place. Pour lui signifier son congé en raison d'une reprise, le plus simple consiste à lui adresser une lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant le terme du bail s'il s'agit d'une location vide et trois mois avant pour une location meublée. Afin d'attester du caractère sérieux de la reprise, indiquez-en le motif, vos coordonnées, celles du bénéficiaire et son lien de parenté avec vous (vous êtes en droit de l'exercer en tant que parent ou grand-parent).

Une fois votre enfant installé, si vous ne lui réclamez aucun loyer, sachez que vous sortez du cadre de la location pour entrer dans celui du prêt à titre gratuit (aussi appelé «commodat»). «*Entre proches, on part souvent du principe que cela va bien se passer. Il semble alors superflu de rédiger un contrat. Pourtant, c'est essentiel afin d'enrayer tout conflit. N'hésitez pas à détailler les modalités de cette mise à disposition, y compris si elle est de courte durée, d'un an par exemple. Pensez également à mentionner une date de fin de prêt, cela vous permettra de récupérer votre logement sans avoir à vous justifier*», préconise Aurane Sérot, juriste à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Côté fiscal, tant qu'un prêt à titre gratuit est en œuvre, impossible de déduire de vos revenus fonciers vos charges locatives ou les travaux d'entretien et de réparation.



Vous ne pourrez pas non plus retrancher les travaux payés après le départ de l'ancien locataire (et avant l'arrivée de votre enfant), y compris s'ils sont nécessaires du fait des dégradations occasionnées. Cette règle vaut quel que soit le régime fiscal choisi pour vos revenus fonciers (microfoncier, régime réel...).

LOUER UN BIEN PERSONNEL À PRIX PRÉFÉRENTIEL

Histoire de responsabiliser votre enfant tout en ne défavorisant pas les autres, pourquoi ne pas lui louer un logement vous appartenant à un prix préférentiel, c'est-à-dire avec un loyer modéré? Cette option nécessite cependant plusieurs précautions. En premier lieu, et comme précédemment, il est fortement conseillé de rédiger un contrat conforme au modèle de bail standard imposé par la loi depuis le 1^{er} août 2015 pour les locations vides ou meublées (avec indication du montant du loyer, de ses modalités de paiement, des charges locatives, de leur récupération, etc.). Et, bien que cela puisse vous paraître superflu, demandez à votre enfant de vous signer un dépôt de garantie (il doit correspondre au maximum

à un mois de loyer hors charges). En second lieu, veillez à déterminer le montant du loyer avec justesse et au regard des prix du marché. Il peut être un peu en deçà de la valeur locative de votre bien, mais en aucun cas «*anormalement bas*», prévient Cécile Can, chargée d'études juridiques à l'Anil. «*Car ce serait oublier que l'administration fiscale est extrêmement attentive à la valeur locative des biens similaires. De fait, si un propriétaire loue à tarif très inférieur sans être en mesure d'établir que des circonstances indépendantes de sa volonté font obstacle à la perception d'un loyer normal, il peut facilement écoper d'un redressement*», ajoute-t-elle.

Enfin, prenez aussi garde aux foudres familiales si la location à tarif préférentiel (ou gratuite) se prolonge des années durant. En effet, si cette aide ne peut être que très difficilement contestée le temps des études d'un de vos enfants, elle risque d'engendrer une situation conflictuelle si, passé cette phase de la vie, vous continuez à renoncer totalement ou en partie à un revenu locatif. Au moment de votre succession, les autres enfants, non gratifiés d'une manière ou d'une autre, seront peut-être tentés de mener une action judiciaire dans le but de démontrer qu'il y a eu donation déguisée. Pour couper court à toute veléité de ce genre, rédigez un testament dans lequel vous indiquerez que l'aide ainsi apportée est hors part successorale ou, au contraire, qu'elle s'apparente à une donation qui doit être rapportée à votre succession à hauteur des loyers économisés.

Attention Les loyers que vous payez à la place d'une personne de votre famille dans le besoin, mais à l'égard de laquelle vous n'avez pas d'obligation alimentaire (un frère, une sœur, un cousin...), ne sont pas déductibles de vos revenus.

4 DONATION Soutenir des projets

La donation est un acte patrimonial qui comporte de nombreux avantages tant pour vous que pour les proches que vous souhaitez aider. Il ne peut cependant avoir lieu qu'après mûre réflexion! Car ses implications personnelles, juridiques et fiscales sont nombreuses.

UNE SOMME QUI SÉCURISE L'AVENIR

«*Ma mère est décédée il y a quelques mois. Sa succession n'est pas encore réglée, mais je devrais percevoir 350 000 € environ. Je vais donner 100 000 € à chacun*»

→ *de mes deux enfants, même s'ils ont tous deux moins de 35 ans et n'ont pas de projet immobilier ou entrepreneurial pour le moment. C'est une façon pour moi de les aider et, surtout, de les sécuriser face à l'avenir. On ne fait pas les mêmes choix dans la vie lorsque l'on a une épargne sur laquelle on peut compter* », estime Valérie L., 63 ans. Cette mère de famille n'utilisera pas la procédure de déclaration de don manuel à l'administration fiscale (lire p. 8). Elle s'explique: « *J'irai voir un notaire, bien que cela ne soit pas gratuit, car il y a un côté officiel qui me semble important* ». A-t-elle raison? Oui, si l'on considère les sommes données, mais aussi et surtout leur utilisation future.

« *Les parents qui viennent me voir souhaitent majoritairement que les fonds financent un achat immobilier. L'acte de donation va donc formaliser cette condition, indiquer la date ultime à laquelle l'achat doit avoir lieu, le placement qui va abriter les capitaux entre-temps et les modalités de leur mise à disposition le moment venu. Il va aussi, et c'est extrêmement important, définir juridiquement dans quel cadre s'inscrit cette donation: rapportable à la succession à hauteur du nominal donné, du prorata de la valeur ultérieure du bien immobilier puisqu'arrêtée au jour du décès du donateur, ou encore hors part successorale si l'on veut donner plus à un enfant qu'à un autre* », détaille Arlette Darmon, notaire à Paris, membre du groupe Monassier. Elle démontre ainsi que « *la portée d'un don manuel n'équivaut jamais à celle d'une donation notariée* ». Comptez 1 000 € environ pour une donation notariée de 100 000 € à un enfant.

DON DE LA PROPRIÉTÉ D'UN BIEN IMMOBILIER

Plutôt qu'une donation d'argent, pourquoi ne pas envisager d'effectuer directement, au profit d'un enfant, une donation en pleine propriété d'un bien immobilier vous appartenant? Une perspective pertinente si la donation porte, comme cela est souvent le cas, sur un logement de rapport locatif ou une résidence



Nos Astuces

Confirmation du fisc

Pour avoir une prise de position formelle du fisc vis-à-vis du loyer modéré que vous demanderez à un proche, utilisez la procédure du recrédit général (infos et modèle téléchargeable sur impots.gouv.fr).

secondaire. En effet, à quelques exceptions près (résidence principale en tête), ce type de bien est assujetti, en cas de vente, à l'impôt sur les plus-values immobilières (qui ne s'éteint en l'état de la réglementation actuelle qu'au terme de 22 années de détention) et aux 17,2% de prélèvements sociaux (qui ne prennent fin pour leur part qu'au bout de 30 ans).

On l'aura compris, l'intérêt d'une vente avant donation peut ici être largement obéré par les inévitables ponctions fiscales « *alors qu'une donation permet de purger les plus-values, y compris si les enfants donateurs vendent immédiatement le bien reçu* », précise Arlette Darmon. Cette dernière ajoute: « *Ce raisonnement vaut également pour la transmission d'un portefeuille boursier.* » Pour bien comprendre, supposons un logement d'une valeur actuelle de 400 000 €, acquis 139 500 € il y a 10 ans, soit une plus-value nette taxable de 260 500 €. S'il y a vente, le total des impôts dus (y compris les prélèvements sociaux et la surtaxe sur toute plus-value supérieure à 50 000 €) sera de 83 048 €. Dans le cadre d'une donation de ce même bien à deux enfants, les droits vont s'appliquer sur 200 000 € seulement (chaque enfant bénéficiant de 100 000 € d'exonération de droits). Avec les frais d'acte et les taxes, ils seront de 45 000 €, soit une économie d'impôt loin d'être négligeable, puisque de 38 048 €!



Bon à savoir

> Pas d'allocation logement

En louant à votre enfant un bien vous appartenant, même avec un loyer au prix du marché, vous le privez, le cas échéant, d'une allocation logement.

Même chose si vous êtes le grand-parent ou l'arrière-grand-parent. Par contre, cette règle ne s'applique pas si vous êtes l'oncle, la tante, le frère, la sœur ou encore le cousin.

> Loyer obligatoire avec le Pinel

Les investissements réalisés depuis 2015 dans le cadre du dispositif Pinel autorisent la location à un descendant non rattaché à votre foyer fiscal. Entre autres engagements à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez percevoir un loyer (à prix plafond). Pas question, donc, de prêt à titre gratuit (commodat)!

NE PAS FAIRE DE JALOUX

Aider un enfant, c'est bien, veiller à préserver une certaine sérénité familiale, c'est encore mieux. Car passé l'étape du coup de pouce à un proche traversant une



période difficile, une donation simple peut occasionner de vives tensions dans certaines fratries, en particulier si le bien donné (ou acheté grâce à la donation d'argent) s'est valorisé. Pour ne pas en arriver là, il existe une solution préconisée par nombre de professionnels du droit: effectuer une donation-partage. Le principe de cet acte notarié est on ne peut plus simple. Vous transmettez de l'argent, des meubles ou des immeubles non pas au seul enfant qui a besoin de vous aujourd'hui, mais à tous vos enfants, quel que soit leur âge. «*Le cas échéant, même ceux d'un premier mariage reçoivent un lot dont la valeur, au jour de l'acte, va être figée dans le temps. Elle ne sera donc pas rapportée ultérieurement à la succession du donateur comme cela est le cas avec une donation classique, ce qui est un avantage considérable, car cela permet souvent d'éviter bien des querelles*», indique Maître Arlette Darmon.

Autre intérêt méconnu d'une donation-partage, «*vous n'êtes pas obligé de donner des lots de valeur équivalente à chaque enfant. Ainsi, vous pouvez très bien transmettre aujourd'hui 80 000 € à un aîné, et gratifier dans le même temps son frère ou sa sœur, âgé de 10 ans, de 5 000 € seulement*», poursuit Arlette Darmon. Et pour rétablir l'équilibre entre les dotations de chacun, que ce soit 15 ans après ce premier acte (de façon à bénéficier à nouveau de l'abattement de 100 000 € sur les droits de donation) ou que ce soit avant, il suffira de procéder à une seconde donation-partage où l'aîné recevra cette fois 5 000 €, mais où le second sera gratifié de 80 000 €. Sachez encore qu'une donation-partage

Le saviez-vous ?

Idéalement, une donation-partage attribue des biens distincts de même valeur à chaque enfant (voire petit-enfant). Si elle porte sur un seul bien (une résidence secondaire, par exemple), l'effet «partage» qui vise à figer les valeurs transmises n'a pas lieu. Si l'acte est accompagné d'une clause interdisant toute cession avant le décès du donateur, la transmission est sécurisée car la valeur des parts indivises reste la même pour tous.

peut tout à fait réintégrer une donation simple effectuée des années auparavant à un seul enfant, afin de rétablir l'équité entre tous vos enfants. La valeur du bien précédemment donné est alors réévaluée au jour de la donation-partage (avec prélèvement d'un droit de partage de 2,5%). Enfin, il est parfaitement possible d'envisager une donation-partage transgénérationnelle qui va gratifier vos enfants, bien entendu, mais aussi vos petits-enfants. Cet acte présente l'avantage du sur-mesure. Sous réserve de l'accord de la génération intermédiaire (vos propres enfants), vous pouvez ainsi gratifier plus amplement, c'est-à-dire au-delà des règles de droit commun, vos petits-enfants. Vous avez également la faculté d'y incorporer une donation consentie il y a des années à l'un de vos enfants.

Attention Vendre à un enfant un bien immobilier en pleine propriété à un prix qui n'est pas celui du marché expose à des sanctions fiscales. Si la réalité de la vente n'est pas contestée, il peut y avoir, entre autres, des taxations supplémentaires (réévaluation de la plus-value réalisée par le parent vendeur...). Dans le cas contraire, une requalification en donation indirecte ou déguisée est possible.

5 PRÊT D'ARGENT Manier avec précaution

Heureusement, tous les projets ne s'arrêtent pas en temps de crise. Cela dit, comme il n'est pas toujours possible d'effectuer un don ou une donation pour les soutenir, le prêt d'argent familial peut parfois s'avérer une bonne solution. À condition de l'entourer de certaines précautions.

AU MINIMUM, PRÉVOIR UN ÉCRIT

«*Parce qu'il a lieu en famille, il y a une espèce de pudeur, si ce n'est de la défiance, à établir un écrit. C'est pourquoi, très souvent, les parents ne le font pas*», constate Stéphane Vieille, notaire à Bourg-en-Bresse (01) et membre du groupe Monassier. Il recommande cependant de rédiger au moins un contrat ou une reconnaissance de dette sous seing privé en double exemplaire (un pour chaque partie) ou, mieux encore, d'établir un contrat de prêt notarié «*qui va sécuriser et sacrifier cette opération*» tant vis-à-vis du reste de la famille que de l'administration fiscale (comptez 800 € environ pour un prêt de 100 000 €). Côté prêteur, une avance remboursable présente l'avantage de ne pas se déposséder ➔

GRANDS-PARENTS Que peuvent-ils faire ?

Les grands-parents ont la possibilité d'aider leurs petits-enfants sous certaines conditions. Par exemple, ils ne leur verseront une pension alimentaire déductible de leur revenu imposable que si leurs enfants ne sont pas en mesure de le faire. Pour leur dispenser un don d'argent familial exonéré à hauteur de 31 865 €,

ils doivent avoir moins de 80 ans (et les petits-enfants, être majeurs ou émancipés). Il n'y a aucune limite d'âge, en revanche, pour un don manuel (que le donataire doit déclarer au fisc dans les 30 jours) ou une donation, actes tous deux exonérés de droits à hauteur de 31 865 €. Pour une aide en nature,

les grands-parents peuvent effectuer des présents d'usage, par exemple en finançant un véhicule. Ils sont aussi autorisés à mettre à disposition de leurs petits-enfants un logement, gratuitement ou moyennant un loyer préférentiel. Dans un cas comme dans l'autre, ils ont à respecter les mêmes limites d'usage que celles

prévalant pour des parents. Enfin, ils peuvent envisager une donation-partage transgénérationnelle. À condition que leurs propres enfants renoncent à tout ou partie de leurs droits d'héritiers réservataires, car ce qui sera transmis aux petits-enfants par le biais de cette donation est prélevé sur la part de leurs parents.

immédiatement et de façon définitive d'une certaine somme, comme c'est le cas avec un don manuel ou une donation (les éventuels intérêts sont impossables et doivent donc être portés dans votre déclaration de revenus). Côté emprunteur, cela permet de bénéficier de conditions de remboursement bien plus souples que celles usuellement imposées par un prêt bancaire (taux d'intérêt minoré par rapport à la moyenne du marché, échéances annuelles ou remboursement total à l'issue d'une certaine date, absence d'assurance décès...) et « de boucler plus facilement un plan de financement dans le contexte actuel de remontée des taux où il est de plus en plus complexe de devenir propriétaire », comme le reconnaît Quentin Petit-Prestoud, conseiller patrimonial chez Artemis courtage gestion privée.

D'ÉVENTUELLES CONSÉQUENCES FISCALES À ANTICIPER

Vis-à-vis de la fratrie, un écrit détaillé et signé des deux parties écarte, en principe, tout risque de requalification du prêt en donation indirecte au moment de votre succession, sous réserve, bien sûr,

Le saviez-vous ?

Pour prouver au fisc et à vos autres enfants que vous avez consenti un prêt et non un don manuel, faites enregistrer, auprès de votre recette des impôts, l'acte de prêt dans les 30 jours qui suivent sa signature. Vous paierez un droit fixe de 125 €.

que les modalités de remboursement soient scrupuleusement respectées. Un écrit offre également un avantage de taille que souligne Stéphane Vieille: « *Si l'enfant ne rembourse pas son prêt, la succession de son parent prêteur va comporter une créance égale à la valeur nominale de la somme prêtée, à laquelle vont venir s'ajouter les intérêts éventuels. On ne va donc pas tenir compte de la valorisation du bien immobilier. À l'inverse, si ce prêt n'est ni formalisé, ni déclaré, l'administration fiscale ou la fratrie peuvent parfaitement arriver à le faire requalifier en donation, et ce sera alors la valeur actualisée de la somme initiale qui sera rapportée à la succession du parent décédé, ce qui n'est pas du tout la même chose.* » Enfin, si à un moment donné vous renoncez à récupérer le solde restant dû, pensez là aussi à établir un écrit qui formalisera qu'il y a eu une donation indirecte. Et si ce solde n'excède pas l'abattement de 100 000 € pour donation, votre enfant aura tout intérêt à déclarer cette remise de dette à l'administration fiscale. Il n'aura aucun droit à payer mais, au bout de 15 ans, il pourra à nouveau bénéficier de cet abattement.

Attention Si le ou les prêts excèdent 5 000 € au cours d'une même année, vous devez adresser à votre centre des impôts, en même temps que votre déclaration de revenus annuelle, le formulaire Cerfa n° 2062 rempli (téléchargeable sur Impots.gouv.fr). Cette formalité est obligatoire même si aucune reconnaissance de dette n'a été établie et même si le prêt ne comporte pas d'intérêts.

BON À SAVOIR Lors de la donation d'un bien immobilier, les honoraires (ou les émoluments) du notaire sont toujours calculés sur la valeur de la pleine propriété, même si le donateur ne transmet que la seule nue-propriété. ◇

Bon à savoir



Les fausses bonnes idées

Très en vogue, la donation avec réserve d'usufruit est avant tout une stratégie d'optimisation fiscale. Pourquoi ? Parce qu'en tant que parent donateur, vous cédez certes la nue-propriété d'un bien, mais vous en conservez la jouissance viagère,

soit le droit de l'occuper et/ou d'en percevoir les loyers jusqu'à la fin de votre vie. Or, précisément, ce sont ces deux derniers éléments, et non un à-valoir sur le futur, qui constituent pour vos enfants, en période de crise, une aide immédiatement palpable.

RÉORIENTER SON ÉPARGNE

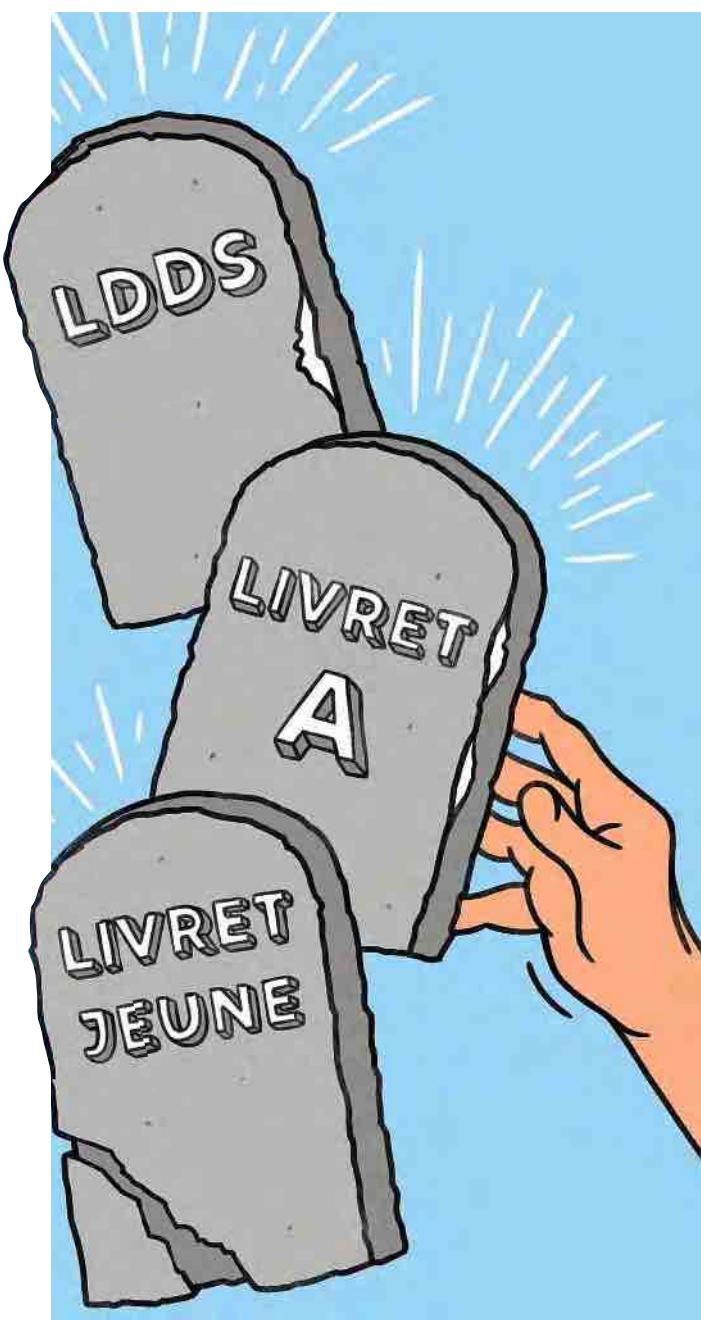
ALORS QUE L'INFLATION ATTEINT DES SOMMETS HISTORIQUES, IL EST ESSENTIEL DE FAIRE LE POINT SUR SES PRODUITS D'ÉPARGNE, ET PARFOIS DE LES RÉORIENTER. NOUS VOUS PRÉSENTONS UN ÉVENTAIL DES POSSIBILITÉS, SELON QUE VOUS SOUHAITIEZ DISPOSER DE VOTRE ARGENT IMMÉDIATEMENT OU À PLUS LONG TERME.

1 LIVRET A, LDDS... Toujours disponible

Les livrets réglementés sont les chouchous des épargnants. Ils y logent, pour les seuls livrets A et de développement durable et solidaire (LDDS), 450 milliards d'euros (à fin 2021). Ce succès est en partie dû à leur simplicité d'emploi et, surtout, à des intérêts défiscalisés. Mais cette souplesse ne doit pas faire oublier que les taux servis se situent largement en dessous du niveau de l'inflation (sauf pour le LEP)... Nos conseils pour bien s'en tirer malgré tout.

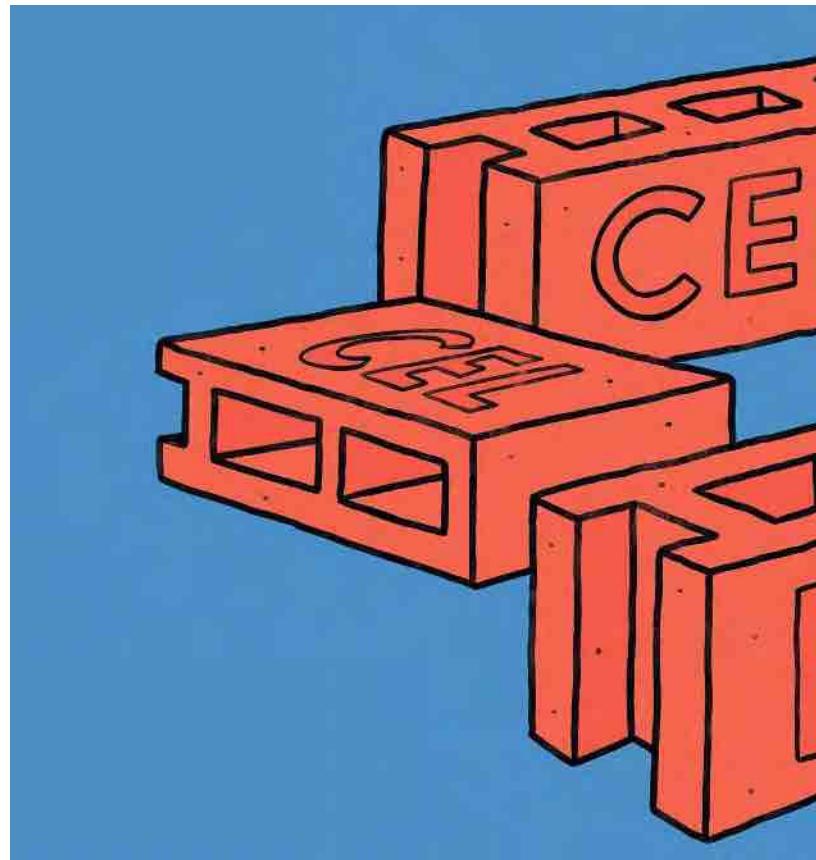
LIVRET A DE QUOI FAIRE FACE AUX IMPRÉVUS

Proposé par presque toutes les banques, le livret A est la solution adoptée par la majorité des Français pour se constituer une épargne de précaution. On en compte près de 55 millions ouverts par des particuliers. Ils représentent un encours total de 343,1 milliards d'euros à fin 2021, principalement destinés à financer le logement social. Ce produit s'avère aussi idéal pour donner un coup de pouce ponctuel à sa famille, car l'argent est disponible tout de suite. La bonne nouvelle, c'est le passage de son rendement à 2% au 1^{er} août dernier, alors qu'il ne rapportait plus que 0,5% depuis le 1^{er} février 2020. La mauvaise, c'est que ce taux demeure en dessous de l'inflation. La conséquence? En logeant votre épargne sur un livret A, vous perdez de l'argent! De fait, si les prix flambent de 6,2% sur un an (chiffre à fin novembre 2022), votre capital se dépréciera de 4,2%. Par exemple, si vous placez 5 000 € durant un an, vous gagnez certes 100 € (2% nets) à la fin, mais vous voyez également s'envoler 310 € à cause de l'inflation (à 6,2%), soit un solde négatif de 210 € (calcul à paramètres - rémunération du livret A et inflation - constants sur 12 mois, sans retrait ni dépôt). Et donc une perte de pouvoir d'achat équivalente... 



«Toutefois, les particuliers perdent davantage en laissant dormir leurs liquidités sur leur compte courant», rappelle utilement François Boisseau, responsable du pôle épargne à La Banque postale. Tel est donc l'intérêt du livret A: disposer d'une épargne de précaution que l'on utilisera en cas de coup dur, mais aussi pour payer ses prochaines vacances ou aider ses proches. «Y déposer l'équivalent de trois mois de salaire permet de faire face à la majorité des imprévus. Vous pouvez également en ouvrir un au nom de votre enfant à sa naissance et lui constituer une épargne par des versements réguliers», complète-t-il. À partir de 12 ans, un jeune aura la possibilité d'y faire des retraits (que ses parents peuvent limiter) et, à sa majorité, il se retrouvera avec un pécule pour effectuer ses premières dépenses importantes (achat d'une voiture, de meubles, etc.).

Le livret A est plafonné à 22 950 €, mais la moyenne des sommes déposées, en hausse constante d'année en année, est aujourd'hui de 5 800 €. Un couple a donc la faculté de mettre de côté jusqu'à 45 900 €, voire de dépasser ce seuil sous certaines conditions. En effet, si le livret atteint le plafond légal, les intérêts, eux, s'ajoutent au capital constitué, et l'année suivante, ils sont calculés sur le total accumulé. Résultat, actuellement, 8% des détenteurs de ce produit dépassent les 22 950 € de dépôt. Rappelons qu'il est interdit d'ouvrir plus d'un livret par personne, sous peine de le voir clôturé par l'établissement. Révisé deux fois par an, son taux est susceptible de varier chaque 1^{er} février et 1^{er} août. L'été dernier, le gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau, indiquait déjà qu'il «fallait s'attendre à une poursuite de la hausse, selon toute vraisemblance»,



début 2023. Rien d'étonnant à cela, puisque la fixation du taux (qui ne peut descendre en dessous de 0,5%) dépend d'un calcul complexe associant la moyenne de l'inflation sur les six derniers mois et des taux interbancaires. Malgré tout, une fois cette opération effectuée, la décision finale revient à Bercy, qui fixe le taux de rémunération.

LDDS COMPLÉMENT AU LIVRET A

Dans son fonctionnement, le livret de développement durable et solidaire (LDDS, autrefois Codevi puis LDD) varie peu du livret A. Il affiche un taux de rémunération identique, soit 2% depuis le 1^{er} août 2022... en attendant une probable hausse au 1^{er} février 2023. Et les intérêts ne sont pas, là non plus, fiscalisés. Ils sont comptabilisés toutes les quinzaines, soit le 1^{er} et le 16 de chaque mois, et ajoutés aux fonds déposés. Par contre, le plafond est plus bas, soit 12 000 € au maximum. Et le titulaire, qui ne peut en posséder qu'un seul, doit être majeur. Comme pour le livret A, certaines banques vous proposent une carte de retrait associée à votre LDDS. L'intérêt spécifique de ce support s'avère donc limité, sauf si vous avez déjà atteint le plafond de votre livret A et que vous souhaitez épargner davantage par sécurité, tout en bénéficiant d'un rendement défiscalisé. Entre livrets A et LDDS, un couple a ainsi la faculté de cumuler 69 900 € en épargne réglementée.

Le LDDS, qui s'est vu ajouter la dénomination de «solidaire» en 2019, présente une différence par rapport aux autres livrets réglementés. En effet,

LIVRET D'ÉPARGNE POPULAIRE Un bon plan sous conditions

C'est LA bonne affaire du moment. La rémunération du livret d'épargne populaire (LEP) est passée à 4,6% en août, contre 2,2% auparavant. Ce taux limite l'érosion de vos économies due à l'inflation. Logique, puisqu'il est calculé à partir de la variation de l'indice des prix à la consommation des six derniers mois. Mais

vous ne pourrez pas toujours y loger toute votre épargne, car le plafond est de 7 700 €. En outre, pour y souscrire, vous devez avoir des revenus inférieurs à certains seuils: 20 296 € par an si vous êtes célibataire, 25 716 € avec enfant (une part et demie), 31 135 € si vous êtes en couple (deux parts), 36 554 € pour deux parts et demie et 31 973 € pour trois parts.



2 PEL ET CEL Pour de l'immobilier

Produit d'épargne avant tout, le PEL et le CEL sont peu séduisants aujourd'hui. À noter toutefois que le taux proposé pour un crédit immobilier à l'heure de la remontée des taux bancaires redevient attractif.

PEL UN TAUX DISSUASIF

Et pourquoi pas un plan d'épargne logement (PEL)? Conçu en principe pour préparer, sur plusieurs années, un achat immobilier, le PEL est surtout un produit d'épargne. Chaque souscripteur n'a le droit d'en ouvrir qu'un seul, mais il est possible de le faire pour ses enfants mineurs ou majeurs, afin de leur constituer une réserve dont ils bénéficieront à terme. Le PEL n'a toutefois pas la souplesse du livret A (voire de l'assurance-vie), où les versements et les retraits ne remettent pas en cause le fonctionnement du produit. Ici, la durée minimale est de quatre ans, au cours desquels les versements doivent être réguliers - au moins 540 € par an, soit 45 € par mois -, après un premier dépôt minimal de 225 € lors de l'ouverture. Le plafond est à 61 200 €. Notez que faute de versements suffisants, une banque peut clore un PEL. Pour ceux ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018, les intérêts produits sont éligibles au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%.

Avec ce plan, vous récupérez bien sûr le capital épargné augmenté des intérêts, mais vous avez aussi accès à un prêt immobilier à un taux déterminé. Et même à une prime d'État pour les PEL d'avant 2018 (précisément, de mars 2011 à décembre 2017). Prudence cependant: la sortie du PEL entraîne sa résiliation, et si elle a lieu avant quatre ans, la sanction tombe. Ainsi, avant deux ans, on vous imposera le recalcul au taux du compte épargne logement (CEL). Entre deux et trois ans, vous perdrez les avantages - la prime et les droits à un prêt -, et entre trois et quatre ans, la prime sera limitée à 50% de son montant. Quant aux PEL ouverts avant mars 2011, ils peuvent être conservés aussi longtemps que vous le souhaitez.

Principal handicap du PEL: son taux. En 2022, il a stagné à 1% brut (avant prélèvements sociaux), soit bien en dessous du livret A (2% nets). La Banque de France a annoncé une augmentation. Avant de se lancer, il faudra donc surveiller le nouveau taux, qui pourrait presque doubler. En l'état, le PEL comme produit d'épargne reste moins attractif qu'un livret A, un LDDS ou un LEP - sauf si vous détenez un ancien modèle. En effet, au-delà de 10 ans, vous ne pouvez plus y faire de versements, mais il vous rapporte encore des intérêts au taux fixé à l'ouverture pendant

depuis le 1^{er} octobre 2020, vous avez la possibilité de faire un don à une entreprise de l'économie sociale et solidaire choisie sur une liste d'au moins 10 structures que votre banque a l'obligation de vous soumettre. BNP Paribas en propose 20, La Banque postale, 17, parmi lesquelles on trouve le WWF, Emmaüs, Habitat & Humanisme, ou encore ATD Quart-Monde. À la clé, une réduction fiscale de 66 ou 75% du montant versé selon les entreprises bénéficiaires (dans la limite de 20% du revenu imposable).

LIVRET JEUNE DÉNICHER LE MIEUX RÉMUNÉRÉ

Réservé aux personnes âgées de 12 à 25 ans, ce livret est plafonné à 1 600 €. Il peut se cumuler avec un livret A ou un LDDS. Ici aussi, le taux servi est de 2% au minimum (non fiscalisé) depuis le 1^{er} août 2022. La majorité des banques s'est calée sur ce chiffre. Rien d'extraordinaire donc, sauf à dénicher l'établissement offrant une rémunération supérieure. Les meilleurs sont ceux qui affichent un taux de 2,5%, comme le CIC, la Macif, les Banques populaires du Grand Ouest ou encore le Crédit municipal de Lyon.

Notre conseil  Gare aux livrets bancaires non réglementés qui pourraient vous être proposés par votre agence! Leur rémunération est tout simplement ridicule (0,05% à la Société générale ou à La Banque postale, par exemple). En outre, leurs - maigres - intérêts, certes non plafonnés, sont fiscalisés à 30% (prélèvement forfaitaire unique).

→ 5 ans (pour ceux ouverts à compter du 1^{er} mars 2011). Ainsi, ceux souscrits entre mars 2011 et janvier 2015 rapportent 2,5% à leurs détenteurs.

Quant au prêt immobilier, destiné à un achat ou à des travaux et accessible au terme de la phase d'épargne obligatoire, il dépend des intérêts acquis. Il ne peut excéder 92 000 € pour une durée de 2 à 15 ans (au taux de 2,2% hors assurances pour les PEL souscrits depuis le 1^{er} août 2016). La remontée, ces derniers mois, des taux de crédit immobilier pourrait redonner de l'attractivité au prêt adossé à un PEL. Notamment pour ceux qui se voient appliquer un taux supérieur à la moyenne, qui était de 2,2% sur 15 ans en novembre 2022, selon le courtier Empruntis.

CEL UNE CERTAINE SOUPLESSE

Cumulable avec un PEL, le CEL affiche un taux légèrement plus élevé, à 1,25% brut, qui devrait lui aussi varier début 2023. Là encore, il vaut mieux attendre et voir si sa rémunération deviendra attractive. Cependant, sachez que ses intérêts sont, eux aussi, fiscalisés à 30% au titre du PFU pour ceux ouverts depuis 2018. Son utilité est ainsi très limitée, si ce n'est que les versements (de 75 € au minimum) et les retraits n'entraînent pas sa fermeture. Un CEL doit toutefois être créiteur d'au moins 300 €. Il est plafonné à 15 300 €. Une telle souplesse peut d'ailleurs vous inciter à transformer votre PEL en CEL pour effectuer des retraits en vue d'aider un proche. Enfin, votre CEL devra, au moins, avoir 18 mois et cumuler 75 € d'intérêts pour vous ouvrir l'accès à un prêt d'au maximum 23 000 € (sur 2 à 15 ans), à un taux hors assurance plutôt attractif en octobre dernier, soit 1,75%.

LE PINEL Du nouveau en 2023

Fiscalement attractif, il évolue au 1^{er} janvier 2023. Il y a désormais deux Pinel. Le premier voit sa réduction d'impôt passer de 12% auparavant à 10,5% en 2023, puis à 9% en 2024 pour une durée de 6 ans; et de 18% à 15% et 12% pour 9 ans; enfin de 21% à 17,5% et 14% pour 12 ans. Le second, dit Pinel+, garde les avantages fiscaux de 2022 mais est plus exigeant. Parmi les conditions à respecter, une surface minimale pour les

biens éligibles (par exemple, 45 m² pour un deux-pièces) et une norme énergétique plus sévère, dite RE2020. Les coûts des logements vont donc grimper. «*Raison de plus pour sélectionner rigoureusement la ville où investir*», selon Stéphane Van Huffel, directeur général de Netinvestissement. Le Pinel classique, à l'avantage fiscal diminué, subit lui aussi la hausse du coût de la construction. Il présente donc peu d'intérêt.

Notre conseil  En période d'inflation élevée, PEL et CEL ne présentent plus d'intérêt comme produits d'épargne en raison de leur rémunération trop faible. Préférez-leur un livret A ou un LDSS, plus avantageux, et n'imposant pas de contraintes pour les dépôts et retraits d'argent. En revanche, si vous êtes déjà titulaire d'un PEL ou d'un CEL, le crédit immobilier auquel il donne droit redévient, lui, pertinent pour le financement d'un bien.

3 ASSURANCE-VIE Incontournable

À condition de viser une durée d'investissement de 8 à 10 ans au minimum, ce produit est un véritable couteau suisse! Placement pour la retraite, aide au financement d'un projet immobilier, réserve pour parer à un besoin de liquidités à tout moment... ou encore, épargne pour les études des enfants. Car on l'oublie trop souvent, mais l'assurance-vie est d'abord une enveloppe dans laquelle l'argent investi n'est pas bloqué. Il est possible de l'alimenter régulièrement par des versements mensuels, mais aussi de les interrompre dans les périodes où votre situation financière devient plus délicate, sans pour autant remettre en question le contrat. Vous avez également la faculté d'effectuer des retraits, notamment en cas de coup dur. Les assureurs ont d'ailleurs une obligation de garantir une liquidité des sommes déposées au bénéfice de leurs clients. Quant à la fiscalité, elle ne dépend plus de votre tranche marginale d'imposition, sauf à en faire la demande. Pour les versements réalisés depuis le 27 septembre 2017, les gains sont taxés à 30% au titre du prélèvement forfaitaire unique (PFU), soit 12,8% d'impôts et 17,2% de prélèvements sociaux (le capital épargné, lui, n'est pas fiscalisé). Au-delà de huit ans, les gains bénéficient d'un abattement de 4 600 € (9 200 € pour un couple). Et, pour la partie du capital inférieur à moins de 150 000 € (cette somme s'entend tous contrats confondus pour un même titulaire), la taxation descend alors à 24,7% (7,5% d'impôts et 12,2% de prélèvements sociaux).

UNE FAÇON D'ÉPARGNER EN DOUCEUR

Viser le long terme autorise à épargner en douceur, avec des montants qui ne pénalisent pas son train de vie. Imaginons un contrat sur lequel vous déposez 500 € à l'ouverture, puis 200 € tous les mois pendant 15 ans. Avec un rendement constant (théorique) de 2% par an net de frais de gestion, vous vous 

10 CONTRATS D'ASSURANCE-VIE

qui autorisent les versements à 100 % dans le fonds en euros

CONTRAT Distributeur / Assureur	FRAIS MAXIMAUX sur versement	FRAIS DE GESTION	DÉPÔT MINIMAL à l'ouverture	RENDEMENT 2021	RENDEMENT 2020	Notre avis 
Altaprofits Vie Altaprofits / Generali	0 €	0,75 %	300 €	0,75 % (fonds Eurossima)	0,9 %	+ Frais sur versement et d'arbitrage nuls. + Contrat riche qui offre aussi un grand choix d'unités de compte. - Rendement faible du fonds en euros. - Plafond de 50 000 € pour un versement 100 % en fonds en euros.
Boursorama Vie Boursorama / Generali	0 €	0,75 %	300 €	1,35 % (fonds Euro exclusif) ⁽¹⁾	1,43 %	+ Frais sur versement et d'arbitrage nuls pour un fonds en euros dans la moyenne du marché. - Plafond de 50 000 € pour un versement 100 % en fonds en euros.
Compte Épargne Transmission MIF / MIF	2 %	0,6 %	30 € OU 1000 € ⁽²⁾	1,7 %	1,7 %	+ Bon contrat, accessible dès 30 € avec versements programmés. - Dépôt limité à 40 000 € sur le fonds en euros. - Frais sur versement élevés.
Contrat Multisupport AFER Afer / Abeille Vie	0,5 %	0,475 %	50 € OU 100 € ⁽³⁾	1,7 %	1,7 %	+ Fonds en euros performant et frais de gestion contenus. - Même réduits à 0,5 %, les frais sur versement !
Assurance Vie Responsable et Solidaire Maif / Maif Vie	1,4 OU 1,5 % ⁽⁴⁾	0,6 %	30 €	1,3 %	1,3 %	+ Contrat éthique, très accessible (30 €) à l'ouverture. + Pas de limite de dépôt ni de versement sur le fonds en euros. - Frais sur versement un peu élevés.
Erable Essentiel Société générale / Sogecap	2,5 OU 3 % ⁽⁵⁾	0,48 à 0,96 % ⁽⁶⁾	150 €	0,75 à 1,76 % ⁽⁷⁾	0,75 à 1,2 % ⁽⁷⁾	+ Performant si l'encours est élevé. + Sans limite de dépôt ni de versement. - Frais sur versement trop lourds, à négocier avant de signer.
Garance Épargne Garance / Mutuelle Garance	3 %	0,5 %	450 €	2,75 %	2,75 %	+ Un des meilleurs fonds en euros en 2021. + Frais de gestion réduits. + Sans limite de versement ni de dépôt. - Frais sur versement trop élevés, à négocier.
Multi Vie Macif / Mutavie	0 €	0,6 %	50 €	1,15 %	1,25 %	+ Contrat accessible dès 60 €. + Pas de frais sur versement et frais de gestion contenus. - Fonds en euros aux performances moyennes en 2021.
RES Multisupport MACSF / MACSF	3 %	0,5 %	200 €	2,1 % (fonds en Euros RES)	1,55 %	+ Fonds en euros très performant en 2021. + Pas de limite de dépôt ni de versement. + Faibles frais de gestion. - Frais sur versement trop élevés à négocier.
Winalto Maaf / Maaf Vie	2 %	0,6 %	50 € OU 300 € ⁽⁸⁾	1,5 %	1,65 %	+ Performance du fonds euros au-dessus de la moyenne du marché en 2021. + Contrat accessible dès 50 € pour des versements réguliers. - Frais sur versement élevés.

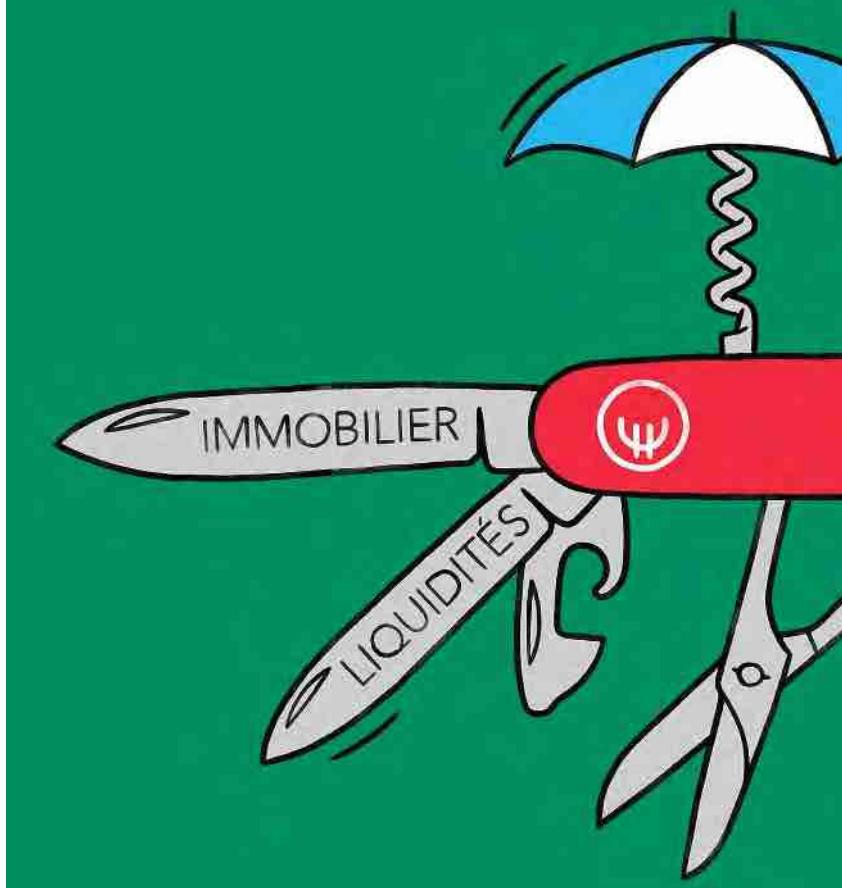
(1) Le fonds en euros Eurossima, aussi proposé, n'a affiché en 2021 que 0,75 % de rendement. (2) 30 € en versement programmé ; 1000 € pour des versements libres. (3) 50 € en versement programmé ; 100 € pour des versements libres. (4) Pour les sommes inférieures à 50 000 € (1,4 % pour des versements programmés). Versement supérieur à 50 000 € : frais de 1 à 1,3 %. (5) Versement inférieur à 15 000 € : 3 %. (6) Frais de gestion dégressifs selon l'encours : 0,96 % pour moins de 75 000 € ; 0,72 % de 75 000 à 150 000 € ; 0,48 % pour plus de 150 000 €. (7) Variation en fonction de frais de gestion. S'ils sont élevés, le rendement est plus faible. (8) 50 € en versement programmé ; 300 € pour des versements libres.

→ retrouverez avec un capital, avant taxation, de 43 356 € (si les frais de versement sont nuls). Reste à choisir le porteur: faut-il souscrire une assurance-vie à votre nom ou à celui de votre enfant? Les deux solutions diffèrent selon vos objectifs. Si vous êtes titulaire du contrat, «*il s'agit plutôt d'une optique de succession, et donc de très long terme, puisque votre enfant récupérera les sommes à votre décès si vous le désignez comme bénéficiaire*», explique Stefan de Quelen, DG de Meilleurtaux Placement. Vous pouvez aussi garder la maîtrise de votre épargne en faisant des retraits programmés destinés à régler des factures au moment désiré. Mais «*mieux vaut souscrire au nom de son enfant, qui disposera des sommes une fois sa majorité atteinte*», estime le directeur. *S'ils le souhaitent, les parents peuvent reculer cette échéance en ajoutant une clause spécifique au contrat.*» L'argent sera alors disponible pour leur fils ou fille à un âge prédéterminé après 18 ans et au plus tard à 25 ans. Tout cela prend la forme d'un pacte adjoint au don manuel, rédigé au moment de la souscription, le plus souvent via un formulaire mis à disposition par les assureurs. «*Pour éviter les conflits familiaux, mieux vaut souscrire un contrat à chacun de ses enfants et y déposer les mêmes sommes*», conseille Stellane Cohen, présidente du courtier Altaprofits.

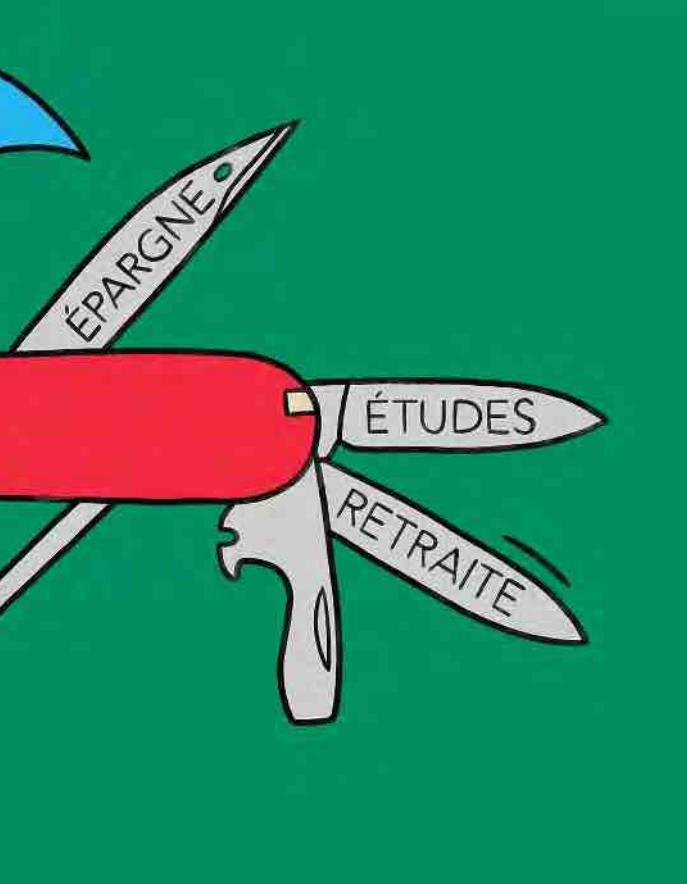
ON MISE SUR LE FONDS EN EUROS... AVEC PRUDENCE

À l'intérieur de son contrat, il est possible d'investir, au choix, sur le fonds en euros et/ou sur des unités de compte (UC) constituées de fonds boursiers ou de fonds immobiliers. Opter pour le seul fonds en euros permet de sécuriser le capital, mais avec un rendement faible. La moyenne servie par ces fonds en 2021 a été de 1,28%, net de frais et avant taxation. Non seulement leur rendement baisse d'année en année, mais les assureurs autorisant une mise à 100% des dépôts sur le fonds en euros deviennent rares. Comme le montre notre tableau p. 19, quelques-uns le permettent encore, certains avec des limitations. Boursorama plafonne ainsi à 50 000 € les sommes déposées sur le fonds en euros, n'autorisant à dépasser ce seuil qu'à la condition que la moitié des versements soient ensuite investis en UC. D'autres, comme la MACSF, la mutuelle Garance ou la Société générale, appliquent des frais de versement élevés (2,5 à 3%) et dissuasifs.

Avec l'assurance-vie, il faut du long terme et une part de risque pour optimiser les rendements



La hausse des taux d'intérêt et l'utilisation de réserves dont disposent les assureurs-vie devraient tout de même déboucher sur une hausse sensible du rendement moyen pour l'année 2022. Certes, les fonds en euros affichent un taux inférieur à celui du livret A, mais celui-ci est limité à 22 900 €. En comparaison, les dépôts sur les fonds en euros ne sont pas plafonnés. Pour booster le rendement, il faut à la fois accepter de prendre une part de risque et investir sur le long terme. «*Avec un horizon de 10 à 15 ans, le choix d'une gestion profilée, sous mandat, avec un profil équilibré est une stratégie raisonnable*», explique Xavier Prin, directeur du marketing et de la communication chez Boursorama. À l'appui, les résultats de cette gestion profilée où l'épargnant peut choisir le degré de risque, en 5 à 10 profils. Cette dernière décennie, le profil «équilibré» de Boursorama a ainsi affiché une performance cumulée de 42,11% (au 31 juillet 2022). Le long terme, au-delà de huit ans, permet d'espérer lisser les performances sans subir de plein fouet les périodes où la conjoncture est défavorable. Ainsi, en 2022, ce même mandat affiche une performance négative de -10,35% sur les sept premiers mois de l'année. Voie médiane prudente: choisir un contrat dans lequel on scinde son épargne en deux poches (voire plus). Tous les assureurs ne proposent pas cette solution, et ce sont le plus souvent les contrats vendus en ligne qui l'autorisent. Avec cette formule, on place dans une première poche sécurisée une partie de son argent investi dans le fonds en euros, voire dans l'immobilier (des SCPI notamment), et dans l'autre des sommes destinées à une plus grande exposition au risque, pilotées par un mandat de gestion «équilibré».



Enfin, «si vous investissez en vue de constituer un capital pour votre enfant à sa majorité, vous avez intérêt à sécuriser au maximum votre mise deux ou trois ans avant le terme que vous vous êtes fixé», conseille Stellane Cohen. Comment? En basculant le plus possible de l'encours sur des fonds en euros, ou encore en optant pour un mandat de gestion «prudent» afin de limiter votre exposition aux risques.

COMMENT BIEN CHOISIR SON CONTRAT?

Ne regardez pas seulement les performances affichées par l'assureur pour vous décider. Même s'il doit communiquer un rendement annuel net de frais de gestion, sachez que plus ces derniers sont élevés, plus vos performances en seront altérées. Surtout, dans un contexte où les taux servis par les fonds en euros sont faibles, regardez attentivement le montant des frais sur versement, car ils dépassent parfois les 4%! À ce niveau, si vous déposez 1 000 €, l'assureur en prend 40; il vous reste donc un capital de 960 € qui, au bout d'un an et avec un rendement de 1,5%, affichera 974,40 €. La deuxième année, la somme sera portée à 989 € (rendement identique), et ce n'est que la troisième que vous commencerez à gagner de l'argent... Les frais de versement sont donc toujours à négocier, sachant que l'assureur est davantage réceptif lorsque le souscripteur est déjà client chez lui (assurance auto, compte bancaire ou autre). Regardez aussi les frais d'arbitrage, qui peuvent être imposés lorsque vous changez de supports d'investissement à l'intérieur du contrat. De même, comparez les coûts facturés pour rémunérer la société de gestion qui pilote les mandats de gestion déléguée. 

3 QUESTIONS À...

Stellane COHEN

Présidente du courtier en ligne Altaprofits

«La demande d'avance s'utilise avec prudence»

QCA Peut-on faire une demande d'avance sur son contrat d'assurance-vie?

Stellane Cohen Oui, en cas de besoin ponctuel d'argent, vous avez la possibilité de demander une avance à votre assureur. À condition toutefois que l'encours de votre contrat soit suffisant. Cette avance, non fiscalisée, peut atteindre 80% des sommes investies dans les fonds en euros, et 60% de celles consacrées aux unités de compte. La durée maximale de prêt sera de trois années, renouvelable deux fois. L'octroi de l'avance n'est pas un droit et reste à l'appréciation de l'assureur. Le titulaire du contrat peut ensuite rembourser par mensualités, ou en une seule fois, par exemple à l'issue de la vente d'un bien immobilier.

QCA Quel est l'intérêt de demander une avance?

S. C. En plus de disposer de liquidités, il faut savoir que le capital continue de produire des intérêts en intégralité. Si vous

sollicitez, par exemple, une avance de 20 000 € alors que votre encours est de 80 000 €, c'est bien sur cette dernière somme que sont calculés les intérêts, et pas sur la différence (60 000 €, donc, ici). Il faut être attentif au taux d'intérêt qui sera appliqué, car il s'agit d'un prêt. Ce taux, fixé par chaque assureur, se situe le plus souvent à au moins 1% de plus que le taux d'intérêt moyen des emprunts d'État (le TME).

QCA Que se passe-t-il si l'emprunteur ne peut pas rembourser?

S. C. Si vous n'êtes pas en mesure de rembourser, l'assureur pourra racheter le contrat et en déduire la somme empruntée. Cette disposition figure le plus souvent dans le règlement général des avances proposé par les assureurs, au moment où le souscripteur en fait la demande. Il est donc prudent de ne solliciter une avance qu'à la condition d'être sûr de pouvoir la rembourser au terme prévu.

→ Sur le marché, les contrats proposés par des courtiers en ligne (Altaprofits, Assurancevie.com, Meilleurstaux Placement ou Linxea), certaines mutuelles (Macif...) et des banques directes (Boursorama, Fortuneo...) sont les moins chargés en frais. Enfin, outre la possibilité de loger 100% de votre épargne en fonds en euros ou d'opter pour une gestion pilotée, vérifiez la souplesse du contrat et la présence de fonds immobilier (SCPI et SCI) dans l'offre d'unités de compte, voire le compartimentage de vos dépôts dans différentes poches d'investissement.

Notre conseil  La souplesse est le principal atout de l'assurance-vie. Pour une épargne sans risque de perte en capital, tournez-vous vers le fonds en euros (encore parfois proposé pour des versements à 100%). Mais n'attendez pas de miracle sur les rendements! Par rapport à la durée (10 ans au minimum), vous pouvez prendre un peu de risque en choisissant une gestion pilotée prudente ou équilibrée. En cas de coup dur, votre argent n'est jamais bloqué, vous pouvez à tout moment faire des retraits. Enfin, en ouvrant un contrat pour vos enfants, vous leur constituez une épargne utile à leur majorité.

4 PER 4 Pour les enfants

Le plan d'épargne retraite (PER) est conçu pour une épargne de très long terme, qui permettra, in fine et au choix de son détenteur, de percevoir le capital épargné augmenté de ses intérêts ou de sortir en rente viagère afin de compléter ses revenus à la retraite. Si vous avez besoin de liquidités pendant la phase d'épargne, ne rêvez pas, les fonds sont bloqués et donc indisponibles – contrairement à un contrat d'assurance-vie ou à un livret A, où vous pouvez disposer de tout ou partie de votre épargne en cours de route. Seules des situations exceptionnelles sont admises pour récupérer son argent.

Le PER peut être envisagé pour aider votre progéniture à acquérir un logement

FRAIS Ça risque de faire mal !

Avant d'ouvrir un PER, vérifiez les frais, parfois très élevés. À tel point que Bercy a renforcé l'obligation d'information des assureurs. Fuyez ceux sur versement s'ils dépassent 2%, ou négociez-les. Chez certains opérateurs tels la MACSF, ils vous coûteront 3%... sauf à choisir des prélèvements automatiques, pour lesquels le tarif tombe à 0,6%. Gare aussi aux frais de gestion, qui peuvent excéder 0,8%, alors que les offres les plus attractives oscillent entre 0,5 et 0,7%. Enfin, ne négligez pas ceux liés à une sortie en rente à la retraite. En particulier ceux dits sur «arrérages», représentant une ponction opérée par l'assureur sur la rente qu'il vous versera, souvent élevée (3%). Vous trouverez des acteurs qui n'en facturent pas ou ne dépassent pas 1%. Ampli Mutuelle, la Maif ou la MACSF offrent de bons compromis, ainsi que les assureurs en ligne comme Linxea, Assurancevie.com ou Yomoni, entre autres.

Cela dit, elles sont nombreuses... La loi Pacte de 2019, qui a créé le PER, a prévu que l'invalidité du souscripteur, de son conjoint ou de ses enfants, le décès, la fin des droits aux allocations-chômage, le surendettement, une liquidation judiciaire provoquant la fin d'une activité non salariée ou encore l'achat de sa résidence principale constituent des motifs de déblocage. Alors, pourquoi ouvrir un PER pour aider ses proches? Parce qu'il peut être souscrit par les parents pour un enfant mineur, qui décidera, à sa majorité, s'il le conserve et l'abonde lui-même jusqu'à sa retraite ou s'il le débloque pour acheter sa résidence principale. Mais l'ouverture d'un PER sur ce seul motif doit inciter à la prudence. Ainsi, il n'est à envisager qu'en complément d'un autre produit d'épargne, dont les fonds seront, eux, disponibles plus vite.

LA CAROTTE DES IMPÔTS

«Pour les parents, l'intérêt de la démarche est double. Ils flétrissent l'usage de cette épargne vers un achat immobilier, et ils profitent au passage des avantages fiscaux inhérents à ce produit», explique Stellane Cohen, présidente du courtier Altaprofits. En effet, les versements sur un PER donnent droit à des déductions sur le revenu brut global. Pour un PER individuel, et en fonction des revenus perçus, les salariés peuvent déduire jusqu'à 10% de leurs revenus, dans la limite de 32 909 € en 2022. Pour les indépendants, ce plafond est plus élevé et dépend des bénéfices imposables de l'année précédente. En procédant ainsi, les parents font une bonne opération fiscale, tout en mettant un capital de côté pour l'achat du bien de leur enfant. Mais ils «reportent» la charge fiscale à plus

tard. Car, au moment du déblocage du PER, leur enfant paiera des impôts sur le capital en fonction de sa tranche marginale d'imposition et, en plus, 30% sur les intérêts (prélèvement forfaitaire unique). «Mieux vaudra donc qu'il le fasse au tout début de sa carrière, quand sa tranche marginale ne sera pas trop élevée», analyse Stellane Cohen. L'autre solution, plus coûteuse pour les parents, consiste à refuser les avantages fiscaux lors de la phase d'épargne (et à supporter une taxation); leur enfant ne s'acquittera alors plus que du PFU sur les intérêts au moment du déblocage pour acheter sa résidence principale.

5 IMMOBILIER

Être sélectif

La pierre a toujours la cote. Mais elle est, par essence, indisponible quand on doit faire rapidement face à un imprévu. Cependant, elle constitue une très

bonne solution pour s'assurer, à long terme, un revenu régulier, récupérer un capital après revente ou encore loger ses proches, parents ou enfants. Reste à bien choisir les modalités de votre investissement. Si vous achetez un logement ancien en vue de le louer, vous serez imposé sur vos revenus fonciers, soit au régime microfoncier si vous percevez moins de 15 000 € par an, soit au réel au-delà. Mais alors, dans ce deuxième cas, vous pourrez faire du déficit foncier, déductible du revenu global dans la limite de 10 700 €, si vos revenus sont inférieurs à vos charges (gestion, assurance, entretien et travaux, impôt foncier, intérêts d'emprunt, etc.). La location nue ne présente toutefois pas que des avantages. Si vous devez récupérer votre bien à la majorité de votre enfant (pour l'occuper ou le vendre), il vous faudra bien calculer votre coup, car le bail vous engage pour une période de trois ans renouvelables, sachant que le préavis doit être adressé six mois au moins avant l'échéance. Sans compter les contraintes d'une gestion de la location en direct (trouver des locataires, gérer les relations avec eux, réduire les périodes de vacance, etc.)... à moins de la déléguer, ce qui vous coûtera entre 2 et 8% du loyer. À la clé, vous pouvez espérer un rendement plus élevé que celui délivré par le fonds en euros d'une assurance-vie. Ainsi, pour un deux-pièces acheté 130 000 € et qui est loué 650 € par mois, la rentabilité brute est de 6% (avant impôts, taxes et charges).

LE MEUBLÉ UNE BONNE OPÉRATION FISCALE

Plus rentable, l'investissement en meublé est une solution également plus souple. Pourquoi? «La durée des baux en meublé est d'un an, voire de 10 mois au maximum pour le "bail mobilité", ou encore de 9 mois pour un bail étudiant», explique Alexis Alban, dirigeant de Lodgis, spécialiste de l'investissement locatif. Vous n'êtes ainsi pas coincé par une durée d'occupation trop longue. En outre, vous pourrez louer le bien de 15 à 20% plus cher qu'un logement vide. Et, sur le plan fiscal, vous bénéficiez du régime avantageux de loueur en meublé non professionnel (LMNP), qui autorise un abattement de 50% sur vos revenus locatifs avant impôts (contre 30% pour une location libre en microfoncier). Il vous faudra néanmoins prévoir un budget ameublement, puisque l'habitation devra être utilisable par le locataire.

Prenons un exemple : vous achetez un deux-pièces à 200 000 € dans l'agglomération de Bordeaux. Pour cela, vous souscrivez un crédit de 150 000 €. En louant cet appartement 961 € par mois vide ou 1 201 € en meublé, comptez sur une rentabilité nette de 4,7% dans le premier cas et de 6% dans le second, selon les calculs de Lodgis (pour un taux marginal d'imposition de 30%). Ici, une fois déduits les ➔



→ charges, impôts et taxes, votre revenu locatif net annuel avoisine les 4 250 € pour une location libre, mais les 6 900 € pour un meublé... Avantage au meublé donc, où, pour une mensualité de crédit immobilier de 1 000 €, les revenus locatifs nets en couvrent plus de la moitié (575 €, soit 6 900 €/12), ce qui nécessite un effort d'épargne de 425 € mensuels. L'astuce consiste à opter pour le régime fiscal au réel et non celui du micro-BIC, qui n'autorise qu'une déduction forfaitaire. Vous pourrez alors tout déduire, charges et taxes notamment, ce qui donne, dans notre exemple, un revenu annuel net supérieur de 10 145 €, soit un effort d'épargne réduit à 1 855 € (155 € par mois).

Enfin, avant de vous lancer, pensez à bien observer le marché des communes dans lesquelles vous souhaitez investir. «*Nous visons des lieux où la demande de logements de la part d'étudiants et de professionnels est très forte*», explique Alexis Alban. Et pas forcément des centres-villes. Ainsi, les périphéries de villes telles que Bordeaux ou Toulouse, par exemple, bien desservies et où sont situées de grandes entreprises, assurent de bons rendements. Tout comme en région parisienne (à Asnières, Saint-Ouen, etc.), où le ticket d'accès à un bien sera, en outre, plus abordable que dans la capitale.

LA CHASSE AUX LOGEMENTS MAL ISOLES EST OUVERTE

En libre ou en meublé, la nouvelle réglementation (loi Climat et résilience), qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023, vise à empêcher la mise en location des passeuses thermiques. Il est ainsi interdit de louer des biens classés G sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommant plus de 450 kWh par mètre carré et par an. En 2025, tous les logements écopant d'un G seront concernés (puis, en 2028, tous ceux notés F). Avant d'investir, veillez au classement du bien convoité! Sauf à négocier son prix à la baisse et à effectuer vous-même les travaux nécessaires à son isolation. Mais il faudra intégrer le coût de ces travaux, le manque à gagner des loyers non encaissés pendant leur durée et les aides éventuelles pour ne pas acheter top cher. Une stratégie qui peut s'avérer rentable quand les professionnels de l'immobilier prédisent un afflux de biens classés F et G sur le marché, de nombreux propriétaires se refusant à faire des travaux. Prudence si vous choisissez de louer en meublé: les compléments de loyers autorisés sous condition ne peuvent plus être demandés par les propriétaires de bien classés F et G depuis août 2022.

LES SCPI POUR DIVERSIFIER

Autre solution attractive, l'investissement dans des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sorte de placement dans la pierre virtuelle. Principal avantage: la possibilité de diversifier sa mise entre plusieurs d'entre elles, qui investissent dans des zones géographiques et des secteurs d'activité variés, le tout sans se soucier de trouver des locataires. Leur rendement moyen est de 4,45% en 2021, ce qui représente un bon moyen d'atténuer les effets de l'inflation. De plus, leur ticket d'entrée s'avère relativement abordable – il avoisine les 200 € pour certaines. Cela n'empêche pas d'être sélectif. «*Il faut se méfier des bureaux de grande taille*», explique Jonathan Dhiver, le fondateur de Meilleurescpi.com, car la demande locative s'oriente actuellement vers les petites et moyennes surfaces, plus flexibles. De même, si les sociétés paneuropéennes ont la cote car elles dispatchent le risque sur plusieurs régions, celles qui se concentrent sur les commerces doivent être appréhendées avec prudence. «*Il est toujours préférable de se constituer un portefeuille de plusieurs SCPI pour répartir le risque*», renchérit Jonathan Dhiver.

À surveiller avant de souscrire, le rendement de la SCPI bien sûr, mais aussi son taux d'occupation, qui doit dépasser 90% – ce qui est le cas de celles sélectionnées dans notre tableau p. 25. Combien escompter? Si vous souscrivez 10 000 € en SCPI investies en France, puis versez 300 €/mois pendant 15 ans, vous disposerez à la fin, selon Meilleurescpi.com, d'un capital net de près de 69 500 €, avec une hypothèse de rendement raisonnable, soit 4% par an.♦



8 SCPI* DE RENDEMENT avec un fort potentiel de croissance

NOM DE LA SCPI Gestionnaire	SECTEURS PRIVILÉGIÉS	VALEUR DE LA PART Minimum de souscription	FRAIS D'ENTRÉE ⁽¹⁾ Frais de gestion	TAUX de distribution 2021	TAUX MOYEN de distribution sur les 5 ans passés	Notre avis 
Activimmo Alderan	Logistique et locaux d'activités	610 € 6 100 €	10,6 % 12 %	6,02 %	6,04 % (2 ans)	Présente en France et en Europe, cette SCPI bénéficie de la bonne expertise de son gérant, et affiche un objectif de rendement de 5,5 %.
Épargne Pierre Atland Voisin	Bureaux	208 € 2 080 €	9,97 % 11,96 %	5,36 %	5,7 %	Avec une activité sélective en France, cette SCPI réussit à présenter un rendement moyen annuel élevé, de 5,7 % sur cinq ans.
Cap Foncières et Territoires Foncières et Territoires	Diversifiée	255 € 1 020 €	10 % 12 %	5,16 %	5,38 %	Affichant un objectif de rendement de 5 %, cette SCPI diversifiée a de bons résultats.
Corum Eurion Corum Asset Management	Diversifiée	215 € 215 €	12 % 13,20 %	6,12 %	8,26 % (2 ans)	Très bonnes performances pour cette société qui investit dans plusieurs pays européens. Elle affiche un taux d'occupation de 100 % au 30/6/2022.
Cristal Life Intergestion REIM	Diversifiée	200 € 200 €	12 % 13,20 %	5,2 %	5,2 % 1 an	Accessible facilement (dès 200 € d'investissement), cette SCPI touche des secteurs d'activités variés (logement, alimentaire, éducation, santé, loisirs...).
Iroko Zen Iroko	Diversifiée	200 € 5 000 €	0 % 14,4 %	7,1 %	7,1 % 1 an	Bons résultats pour cette SCPI paneuropéenne très diversifiée et sans frais d'entrée... mais qui se rattrape sur ceux de gestion, élevés.
Épargne Foncière La Française REM	Bureaux	835 € 835 €	7,5 % 12 %	4,4 %	4,49 %	Des frais d'entrée réduits pour cette SCPI historique et diversifiée
PFO2 Perial AM	Bureaux	196 € 5 880 €	8,5 % 13,8 %	4,59 %	4,53 %	Investissant en France et en Europe, cette SCPI labellisée ISR fait dans « l'immobilier vert ».
Pierre Capitale Swiss Life AM	Diversifiée	203 € 5 075 €	10 % 12 %	4,84 %	4,43 %	Cette SCPI aux bonnes perspectives investit dans les bureaux et la santé, en France et en Allemagne.

* Sociétés civiles de placement immobilier. (1) Hors taxe. Tableau réalisé avec notre partenaire Meilleurescpi.com

Immobilier SÉCURISER SON OPÉRATION

VENDRE OU ACHETER UN BIEN PEUT ÊTRE COMPLIQUÉ. À LA DIFFICULTÉ DE TROUVER UN ACQUÉREUR FIABLE ET SOLVABLE (POUR UN PROPRIÉTAIRE) OU À CELLE D'OBTENIR UN CRÉDIT (POUR UN ACHETEUR), S'AJOUTENT LES INCERTITUDES SUR LA FINALISATION DE LA TRANSACTION. VOICI DES CLÉS POUR MENER À BIEN SON PROJET.

PAR **ROSINE MAILO**

Même si, aujourd'hui, on conserve moins longtemps un bien immobilier, ce type d'acquisition constitue toujours l'achat d'une vie. Ou, tout au moins, le plus important de son existence. Et, bien qu'il ne soit pas nécessaire de disposer de l'intégralité des fonds pour investir dans la pierre (c'est le seul placement que l'on peut réaliser à crédit), il s'agit d'un engagement financier lourd. Au 1^{er} janvier 2021, 57,7% des foyers métropolitains possédaient leur résidence principale. Cette part, qui n'avait cessé de croître depuis les années 1980 et jusqu'en 2010, est demeurée stable cette dernière décennie. Parmi les propriétaires actuels, un peu plus d'un tiers sont des accédants, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas encore fini de rembourser leur prêt.

La période où tout se vendait à n'importe quel prix semble sur le point de s'achever

Récemment, les conditions d'octroi du crédit se sont durcies. La recommandation de la Banque de France de ne pas dépasser un taux d'endettement de 35% est strictement appliquée, la durée d'emprunt ne peut plus excéder 25 ans et un apport est devenu indispensable. Cerise sur le gâteau: les taux d'intérêt ont flambé et se heurtent à la barrière du taux d'usure (celui au-delà duquel les banques n'ont pas le droit de prêter). Concrètement, même les particuliers disposant des ressources financières nécessaires à l'obtention d'un prêt peuvent se le voir refuser si le taux effectif global (TEG) excède le taux d'usure. Une situation fréquente pour les emprunteurs de plus de 40 ans, dont le coût de l'assurance pèse lourdement dans le TEG.

Si elle n'est pas révolue, la période un peu folle que l'on a connue après les confinements liés au covid, où tout se vendait à n'importe quel prix, semble sur le point de s'achever. Cela dit, en attendant que le rythme ralentisse vraiment, il faut toujours réagir vite pour décrocher le logement de ses rêves, et rester vigilant face à des propriétaires qui ont l'embarras du choix des acquéreurs. Quant aux vendeurs, il leur est fortement conseillé de jouer la transparence sur l'état de leur bien afin d'éviter toute action en justice ultérieure, et de soigner particulièrement la clause d'obtention de prêt pour ne pas perdre leur temps. ♦



35 %

Taux d'endettement

(tenant en compte tous vos crédits)
à ne pas dépasser pour obtenir un prêt
immobilier... en gardant de quoi vivre !

25 ans

Durée maximale d'emprunt

depuis que les banques ont durci
leurs conditions ; elles ne prêtent
pas à plus longue échéance.

L'ÉTAPE CRUCIALE DE L'AVANT-CONTRAT

Une fois qu'il a signé le compromis ou la promesse de vente, l'acquéreur dispose de 10 jours pour se rétracter sans se justifier. Un temps qu'il faut mettre à profit pour sécuriser la transaction.

→ UN ENGAGEMENT SOUVENT TROP RAPIDE

Le déséquilibre entre l'offre et la demande est tel, sur le marché immobilier, que les candidats acquéreurs sont fréquemment obligés de faire une offre d'achat immédiatement après leur première visite, s'ils souhaitent augmenter leurs chances de remporter le bien. Mais, lorsque l'on se décide trop rapidement, on prend plus de risques. D'autant qu'au stade de la découverte du logement, les vendeurs (particuliers ou agences) ne livrent pas d'éléments, ou peu. Généralement, les diagnostics ne sont pas encore effectués, les documents de copropriété sont insuffisants, etc. Pourtant, selon la loi, certains renseignements doivent déjà figurer sur l'annonce, comme le diagnostic de performance énergétique, le nombre de lots dans la copropriété ou le montant moyen annuel des charges. La concurrence est si rude que certains

professionnels travaillent même sans mandat, donc en toute illégalité. Ce n'est qu'une fois l'acheteur trouvé qu'ils régularisent la situation. Laurène Roux, avocate à Toulon, tire la sonnette d'alarme: «*Dès qu'un agent immobilier ferre un acquéreur, il veut passer par la case notaire au plus vite. Or, il faut garder à l'esprit qu'il n'est pas juriste. Quand il presse l'acheteur de s'engager alors même que ce dernier ne détient pas toutes les données utiles et nécessaires pour consentir sereinement, c'est périlleux. Il fait signer au particulier une offre d'achat qui peut ensuite le mettre en difficulté: condition suspensive de prêt mal rédigée, information erronée...*»

→ AJOUTER DES MENTIONS DE PROTECTION

Sachez aussi qu'en l'état actuel de la législation, si les parties s'entendent sur un bien et un prix, la vente est normalement formée. Juridiquement, le seul échange de consentements suffit (art. 1583 du Code civil). «*Sur la base d'une offre d'achat acceptée, et alors même que tous les documents n'ont pas encore été fournis, un acquéreur ou, réciproquement, un vendeur, peut ainsi contraindre en justice à signer l'acte, car la vente est en réalité déjà conclue*», explique M^e Olivier Valard, notaire. C'est pourquoi il conseille d'*«indiquer dans les échanges de courriers, qu'il s'agisse de l'offre d'achat ou de son acceptation, une mention précisant que "le contrat de vente ne sera formé que par la signature d'un acte devant notaire"»*. Une solution en attendant que les textes changent un jour, peut-être. Récemment, la profession notariale a proposé une modification de la loi en ce sens. «*Étant donné l'importance du risque de contentieux, il est préférable de renvoyer la formation de la vente à l'intervention du notaire, dont c'est le métier*», ajoute M^e Valard.

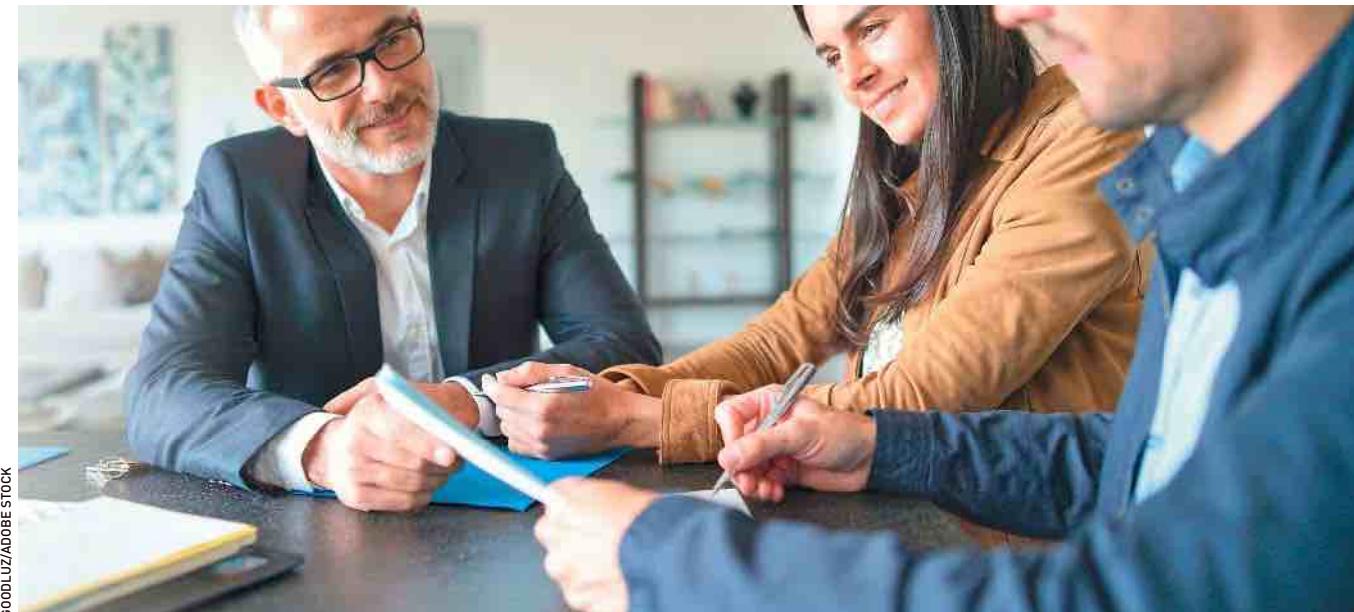
→ CHEZ LE NOTAIRE, TOUT DOIT ÊTRE CLAIR

Ce n'est qu'une fois chez le notaire que l'acheteur prend connaissance de toutes les caractéristiques du logement qu'il projette d'acquérir. En théorie. Car, au cours de ce rendez-vous, la liste des documents devant lui être remis s'allonge continuellement. Est-il

Ne court-circuitez pas l'agence immobilière

Compte tenu de la commission prélevée par l'agence immobilière et, parfois, de sa modeste valeur ajoutée, vous auriez bien envie de traiter directement avec le client qu'elle vous a présenté ? Surtout, ne cédez pas à la tentation, car vous devrez dans tous les cas lui régler son pourcentage, même si le mandat a pris fin, en vertu d'une clause toujours insérée dans l'acte. Cette dernière garantit au mandataire la rémunération de son travail sans priver le mandant du droit de vendre à tout autre acquéreur – c'est ainsi qu'elle a été

validée par la Commission des clauses abusives. Et ne pensez pas que l'agence n'en saura rien. Même après la vente, elle a la possibilité d'interroger le service de publicité foncière pour connaître le nom du nouveau propriétaire. Non seulement vous serez obligé de la payer, mais vous risquez aussi d'être condamné à lui verser des dommages et intérêts. L'agence peut également lancer une action en justice contre l'acquéreur s'il a, par exemple, tenté de dissimuler sa véritable identité ou qu'il a demandé à un proche de visiter le bien à sa place.



GCOOLUZ/ADOBESTOCK

vraiment en mesure de bien les comprendre, et de les intégrer? Il est permis de se questionner. Et si l'objectif semble louable – informer le plus largement possible le futur propriétaire –, ce but n'est pas toujours atteint. Pourquoi? Parce que la profusion de renseignements conduit à des actes trop volumineux, peu accessibles au citoyen lambda. Or, il s'avère essentiel de ne rien négliger à cette étape-là. Le jour de la signature de l'avant-contrat, il est conseillé d'être à l'écoute, et surtout actif. N'hésitez pas à interrompre le notaire lors de la lecture de l'acte, à l'interroger tant que tout n'est pas clair. Celui auquel vous aurez affaire n'est pas forcément un bon pédagogue et, il faut l'avouer, il reste difficile de vulgariser l'ensemble des réglementations applicables. Alors, osez poser des questions. Acheter un bien immobilier n'a rien d'anodin, et vous diminuerez le risque de contentieux en vous impliquant davantage dès le départ. À ce stade, le compromis (ou la promesse) demeure un projet, que l'on peut discuter et modifier jusqu'à ce que la signature intervienne. Si vous occupez la place du vendeur, demandez à insérer des précisions. Plus vous serez transparent, plus vous réduirez le risque de litige ultérieur, notamment pour vices cachés. Déclarez, par exemple, que vous avez réalisé la réfection de la toiture à telle date et fournissez la facture, informez l'acheteur que le bien a subi tel sinistre, occasionnant des dommages réparés par l'entreprise X... Tout ce que vous tairez pourra vous être reproché plus tard. Si vous vous portez acquéreur, exigez que le vendeur mentionne dans l'acte tout ce qu'il vous a dit à l'oral. Enfin, il est vivement recommandé aux parties de prendre chacune un notaire, d'autant que cela n'entraîne aucun surcoût. Bien sûr, ce dernier a un devoir de loyauté envers tous, et il est possible qu'il



Bon à savoir

Vous achetez un bien par le biais d'une société civile immobilière (SCI)? Attention ! Vous ne bénéficiez pas du délai de rétractation de 10 jours après la signature du compromis ou de la promesse de vente.

n'y en ait qu'un seul pour une vente. Cependant, en pratique, ces professionnels manquent de temps et ne sont pas toujours disponibles. Il est donc préférable que vous ayez le vôtre. Celui-ci pourra d'ailleurs vous suivre au fur et à mesure des évolutions de votre situation familiale et patrimoniale: pacs, mariage, testament, donation, création d'entreprise, acquisition... Ses conseils seront d'autant plus pertinents et adaptés qu'il vous connaît déjà.

→ DIX JOURS DE RELECTURE ET DE RÉFLEXION

En tant qu'acquéreur, vous disposez d'un délai de 10 jours pour vous rétracter sans avoir à justifier votre décision (à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant la promesse ou le compromis, ou de sa remise en mains propres). Alors, même si c'est fastidieux, profitez-en pour lire le document ainsi que toutes les annexes à tête reposée. Vous avez un doute, vous ne comprenez pas un point ou, tout simplement, vous répugnez à ouvrir le contrat? Sollicitez l'aide d'un avocat spécialisé en immobilier. Certes, vous devrez payer une consultation, mais vous sécurisez votre acte. Et, si vous envisagez de réaliser de gros travaux, faites établir, dans ce délai, plusieurs devis pour vérifier que vous n'avez pas sous-estimé leur coût. «*Les ménages achètent de plus en plus souvent au maximum de leur endettement, et toute mauvaise surprise les met en difficulté, les obligeant parfois à tenter une action en justice pour réduction du prix, voire en résolution de la vente. Le bien parfait n'existe pas, mieux vaut prendre une marge permettant d'absorber des travaux non prévus ou mal budgétés*», souligne M^e Laurène Roux.♦

TOUT REPOSE SUR L'OBTENTION DU CRÉDIT

Au regard de l'importance de la clause suspensive d'obtention du prêt, vendeur et acquéreur ont intérêt à porter une grande attention à sa rédaction.

Le compromis ou la promesse de vente doivent faire figurer les crédits que l'acquéreur a sollicités: leur montant total, leur durée et le taux d'intérêt maximal accepté (hors assurance). Si vous êtes vendeur, veillez à ce que ce dernier soit conforme aux conditions du moment et, le cas échéant, demandez une modification. Pas question d'inscrire un taux impossible à obtenir et permettre à l'acheteur de se désengager très facilement. Car, bien sûr, et comme pour toute condition suspensive, si elle ne se réalise pas, l'avant-contrat devient caduc et les sommes versées lui seront restituées.

TAUX D'INTÉRÊT ET CAPACITÉ FINANCIÈRE
Alors qu'ils étaient bas et assez stables depuis longtemps, les taux d'emprunt ont augmenté tout au long de l'année dernière. Selon le courtier Meilleurtaux, en décembre 2022, les moyennes s'élevaient à 2,3% sur 15 ans, 2,4% sur 20 ans (quand il n'était pas rare de se voir proposer 1% un an plus tôt...) et 2,6% sur 25 ans. Au-delà de ces niveaux, toute la difficulté, si vous êtes vendeur, est de jauger la capacité financière de votre acquéreur. Il est prudent de veiller à la bonne rédaction de la clause suspensive d'obtention de prêt, mais cela ne suffit pas. Si cet acheteur se méprend sur sa situation financière, qui se révèle incompatible avec l'octroi d'un crédit, vous perdrez plusieurs semaines, voire plusieurs mois, avant de recouvrer la liberté de vendre votre bien à une personne solvable. Mieux vaut ne vous engager qu'après que le candidat à l'achat vous a montré patte blanche. Renseignez-vous sur sa situation professionnelle, le niveau de son apport... et réclamez une attestation de financement, établie par un courtier ou une banque, faisant état du montant maximal qu'il ou elle est disposé(e) à lui prêter. Ce document rassure, mais il n'a aucune valeur juridique et ne garantit pas que le crédit sera accepté. Il constitue néanmoins un début de preuve de solvabilité.

OBLIGATIONS DÉTAILLÉES

Bien souvent, l'avant-contrat requiert de l'acheteur qu'il effectue sa demande de crédit dans un certain délai, qu'il en justifie la réalisation auprès du notaire

et qu'il l'informe de son acceptation ou de son refus à une date maximale. Ainsi, le vendeur peut, par l'intermédiaire de ce dernier, vérifier que ces règles ont bien été suivies et, si besoin, relancer l'acquéreur. «*La loi ne prévoit rien de plus que l'obligation d'insérer une clause suspensive d'obtention de prêt quand l'acheteur a recours à l'emprunt*, indique M^e Olivier Valard. *L'ensemble des diligences intégrées dans l'acte sont issues de la pratique des notaires pour protéger les parties et réduire le nombre de conflits, cette clause étant au cœur des litiges*», précise-t-il.

Grâce à ces modalités inscrites au contrat, le vendeur s'assure que l'acquéreur accomplira les démarches nécessaires à l'octroi de son prêt dans les temps. Pour autant, la Cour de cassation a censuré cette pratique, en affirmant que les clauses d'obtention du crédit qui fixent des obligations contractuelles plus strictes que celles du législateur sont privées d'effet. La plus haute juridiction a notamment admis qu'elles pouvaient

Début décembre 2022, les taux d'emprunt sur 20 ans s'établissaient à 2,4% en moyenne. Leur remontée remet en question les capacités d'achat de certains ménages

TANIAS/ADOBESTOCK. SOURCE: MEILLEURTAUX.



déterminer un montant maximal de prêt, de taux et de durée, et imposer à l'acheteur d'interroger au moins deux banques. Par contre, il a été jugé abusif, et donc non valable, que ce dernier soit contraint de déposer une demande de crédit dans les 10 ou 20 jours suivant l'acte (Cassation, 1^{re} ch. civ. du 28/1/1992, n° 89-11152 et 3^{re} ch. civ. du 07/04/2009, n° 08-15896), mais aussi de s'adresser à un établissement financier déterminé (Cass., 1^{re} ch. civ. du 07/07/1993, n° 91-20395) ou de justifier du respect de ces obligations auprès du notaire (Cass., 3^{re} ch. civ. du 07/04/2009, n° 08-15896). En conséquence, même si votre acquéreur manque à certaines de ces exigences, vous ne pourrez pas obtenir de dédommagement sur ce fondement.

REFUS DE PRÊT

Si l'acheteur déclare ne pas avoir décroché son prêt bancaire, assurez-vous de sa bonne foi. Ainsi, avant de donner l'autorisation au notaire de lui rendre le dépôt de garantie (en cas de compromis) ou l'indemnité d'immobilisation (en cas de promesse), réclamez les copies des attestations de demandes de prêt et de refus. S'il apparaît une négligence de sa part ou une faute (la demande porte sur un montant, une durée ou un taux qui diffèrent de ceux fixés au compromis), ou bien s'il ne fournit aucun document, écrivez-lui d'abord un courrier en invoquant, en premier lieu, la caducité de l'avant-contrat. Vous recourez ainsi la liberté de vendre à quelqu'un d'autre. Opposez-vous, ensuite, à la restitution du dépôt de garantie ou de l'indemnité d'immobilisation, en demandant que cette somme vous soit allouée à titre

de dommages et intérêts en raison du préjudice subi. Si l'acquéreur refuse, vous devrez aller devant le tribunal, qui tranchera votre différend. En effet, les sommes payées au titre d'un dépôt de garantie ou d'une indemnité d'immobilisation sont séquestrées et ne peuvent être libérées à quiconque avant accord entre les parties ou décision de justice.

Heureusement, la matière immobilière se prête bien aux arrangements amiables. Personne n'a intérêt à se lancer dans une longue procédure à l'issue incertaine. L'acheteur désire rapidement récupérer tout ou partie de l'argent qu'il a versé, et le vendeur veut redevenir libre de remettre son bien sur le marché (lire le témoignage ci-dessous). Dès lors, et avec l'aide du notaire ou d'un ou de plusieurs avocats, il vaut mieux qu'ils tentent de s'entendre. Imaginons que l'acquéreur admette son erreur et que le vendeur reste raisonnable sur le montant du dédommagement: il y a de fortes chances qu'ils trouvent une solution leur convenant à tous les deux.♦

TÉMOIGNAGE

Numa Pomiroi 42 ans, Toulon (83)

« Les acheteurs m'ont mené en bateau »

Je me suis occupé de la vente de l'appartement de ma mère il y a trois ans. Les acquéreurs m'avaient oralement assuré qu'ils avaient obtenu un accord de financement. Or, ils avaient essayé un refus. Pire encore, ils m'ont menti durant plus de quatre mois. Quand je les questionnais, ils me répondaient que leur banque traînait à leur envoyer l'offre écrite, qu'ils avaient affaire à un nouveau conseiller ou qu'ils allaient changer d'établissement. Bref, j'en ai eu assez, j'ai pris un avocat. Les acheteurs étaient juridiquement en tort, car ils n'étaient pas

en mesure de prouver qu'ils avaient effectué les démarches dans les délais impartis, et surtout ils ne justifiaient que d'un seul refus de prêt au lieu des deux exigés dans le compromis. Les 16 000 € qu'ils avaient versés au titre du dépôt de garantie étaient bloqués chez le notaire. Ils ont fini par accepter le principe d'une indemnisation au titre de l'immobilisation du bien de 50 % de cette somme. Ce qui a fait pression, c'est qu'ils avaient besoin du restant de cet argent. Ils ne voulaient pas prendre le risque qu'il soit mis sous séquestre le temps d'une procédure en justice.



QUAND LA COMMUNE PRÉEMPRE

Avec le droit de préemption, une commune peut évincer tout acquéreur. Une situation toujours source de complications.

Si un bien immobilier mis en vente se trouve en zone urbaine, et que la mairie a institué un droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire (ce qui est fréquemment le cas), cette dernière peut l'acquérir en priorité. Et, lorsqu'elle décide d'exercer cette faculté, ce n'est une bonne nouvelle pour personne. L'acheteur est évincé, et le propriétaire, lui, doit souvent se résoudre à céder son logement à un tarif moins élevé, tout en patientant de nombreuses semaines avant de conclure la vente et de récupérer les fonds. Il a, certes, la possibilité de contester le prix et/ou la légalité du droit de préemption, mais il sera contraint de s'en remettre à un aléa judiciaire.

UNE SITUATION PAS SI RARE

Quand une commune souhaite utiliser son droit de préemption, elle est tenue de justifier d'un projet d'aménagement d'intérêt général concernant le lieu visé: création de logements sociaux, reconstruction de quartiers... «*La situation n'est pas exceptionnelle. Mieux vaut examiner en amont le plan local d'urbanisme, afin de vérifier si le bien est implanté ou non dans une zone de projet. Certaines localités préemptent de manière intensive, avec des motifs pas toujours fondés: un terrain en entrée de ville, une maison à côté d'équipements*

publics existants, des commerces en centre-ville, et même des lots de copropriété en immeuble dans un secteur de tension sur les logements», témoigne Rajess Ramdenie, avocat. En pratique, après la signature de la promesse ou du compromis de vente, le notaire adresse une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie, qui a deux mois pour se prononcer. Si elle accepte d'acquérir le bien aux conditions demandées, non seulement le vendeur ne peut pas refuser de le lui céder, mais en plus, il sera soumis à des délais plus longs pour la signature de l'acte authentique et le paiement.

PRIX DE VENTE AU RABAIS

Malheureusement, ce n'est pas le scénario le plus fréquent. «*Bien souvent, le tarif proposé s'avère largement inférieur à celui convenu par les parties, parfois jusqu'à 40 ou 50% en dessous. Le Service des domaines, que la mairie consulte lors de l'estimation du bien, se réfère aux fourchettes basses des ventes passées. Or, ces dernières ne reflètent pas la moyenne réelle des prix du marché. Sans compter que seul l'état actuel du bien est pris en considération (par exemple, une vieille maison dans son jus), et non son potentiel (comme un immeuble qui pourrait être transformé pour accueillir plusieurs logements)*», indique M^e Ramdenie.

En tant que propriétaire, vous restez libre, bien sûr, de changer d'avis et de conserver votre bien. «*Toutefois, ceux qui sont pressés peuvent être amenés, de guerre lasse, à céder le leur à bas prix, afin de toucher rapidement les fonds. La mairie compte d'ailleurs sur cette pression psychologique, liée au retard dans la cession, pour les pousser à vendre à la valeur des Domaines*», souligne l'avocat. Il conseille aux particuliers qui disposent de temps de lancer une action en justice. «*L'expérience prouve qu'une procédure de contestation judiciaire du prix dure moins d'un an et permet quasi-maintenant d'obtenir un tarif plus élevé que celui proposé par la collectivité. Le juge de l'expropriation alloue également le remboursement des frais d'avocat*», précise-t-il. Saisissez aussi, en parallèle, le tribunal administratif pour contester le droit de préemption lui-même. Les annulations ne sont pas rares si la commune n'a pas respecté les règles de formes et suffisamment motivé sa décision. Engager ces procédures est, en outre, une façon de lui tenir tête, afin qu'elle renonce à acheter le bien ou qu'elle accepte une négociation amiable sur le prix de vente.♦



DENIS/REA

L'ACQUÉREUR EST AUX ABONNÉS ABSENTS

À la date fixée, même si l'acheteur ne répond plus, l'avant-contrat n'est pas caduc. Mais le vendeur doit agir rapidement pour débloquer la situation.

Tous les avant-contrats contiennent une date butoir à laquelle la vente doit avoir lieu. L'arrivée de ce terme autorise simplement l'une des parties à enjoindre à l'autre, par acte d'huis-cier, de venir la régulariser. Quand l'acquéreur ne se manifeste plus, cette sommation peut suffire à débloquer la situation. Sinon, le notaire rédige un procès-verbal de carence (si l'acheteur ne se présente pas) ou de difficultés (s'il vient au rendez-vous, mais qu'aucun accord n'est trouvé), formalité préalable nécessaire au lancement d'une action en justice.

PRIORITÉ À LA NÉGOCIATION

En tant que vendeur, dès lors que vous avez signé un compromis de vente, vous avez, en principe, la possibilité de solliciter l'exécution forcée de cette opération auprès d'un juge, avec l'attribution de dommages et intérêts en vertu de la clause pénale prévue au contrat. Cependant, vous n'avez pas tellement intérêt à agir ainsi. Non seulement vos projets seront à l'arrêt pendant la durée de la procédure judiciaire, mais même si le tribunal ordonne la transaction, comment faire appliquer la décision si l'acquéreur ne dispose pas, in fine, des fonds permettant de financer le bien? C'est pourquoi vous devez, en amont, exiger un dépôt de garantie important lors de l'établissement du compromis. C'est une précaution essentielle: en cas de souci, il vous sera plus facile de mener une négociation, vous pourrez brandir la menace d'une action en justice et d'une non-restitution des sommes versées. Vous ne vous livrerez pas au même bras de fer si le montant bloqué est dérisoire. Par contre, pas de vente forcée en cas de signature d'une promesse, mais vous avez droit automatiquement à l'indemnité d'immobilisation en guise de dédommagement.

QUID DES HONORAIRES DE L'AGENT IMMOBILIER ?

Pendant longtemps, la règle était simple et fréquemment rappelée par la Cour de cassation: l'agent immobilier ne peut prétendre au paiement d'une

MAKIBESTPHOTO/ADOBESTOCK



En cas de décès

Si l'acquéreur vient à mourir avant la vente et que rien n'est prévu dans l'avant-contrat, ses héritiers ont l'obligation d'acheter. Mais, le plus souvent, une clause dans l'acte stipule qu'ils auront

le choix entre continuer l'opération et se libérer des engagements pris sans indemnités. À l'inverse, dans le cas où le propriétaire du bien décède, ses héritiers sont tenus de poursuivre la vente.

somme quelconque à titre de rémunération que s'il a concouru à une transaction bel et bien conclue. Par exemple, il en a été jugé ainsi dans une vente qui n'a pas abouti à la suite d'une faute des acquéreurs ayant empêché l'accomplissement d'une condition (Cass., 3^e ch. civ. du 09/07/2014, n° 13-19061) ou à cause du renoncement des acheteurs hors du délai légal (Cass., 1^{re} ch. civ. du 04/02/2015, n° 13-27312). La loi Hoguet du 2 janvier 1970 exige, en effet, que l'opération ait été «*effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties*». Mais, en 2018, la haute juridiction a opéré un revirement en précisant que cet acte écrit n'était pas nécessairement un acte authentique. Un compromis de vente suffit donc (Cass., 1^{re} ch. civ. du 10/10/2018, n° 16-21044). En d'autres termes, si vous faites capoter la vente après l'expiration des 10 jours de rétractation, et alors même que les conditions suspensives ont été levées, vous devrez régler les honoraires de l'agent immobilier.♦

Épargne COMPRENDRE L'INFLATION ET S'EN PROTÉGER

L'INFLATION S'EST FAITE PLUTÔT RARE CES DERNIÈRES DÉCENNIES, SI BIEN QUE L'ON EN A OUBLIÉ LES MÉFAITS. POURTANT, ELLE RONGE LE POUVOIR D'ACHAT, MAIS AUSSI LE PATRIMOINE. IL EST DONC CRUCIAL POUR L'ÉPARGNANT DE COMPRENDRE CE MÉCANISME ET DE PRENDRE DES MESURES POUR S'EN PRÉMUNIR.

PAR **AURÉLIE FARDEAU** - ILLUSTRATIONS **JÉRÉMY CLAEYS**

Quiconque suit son budget avec un minimum d'attention l'aura évidemment remarqué: l'inflation galope! Selon les derniers chiffres publiés par Eurostat, l'organisme statistique européen, la hausse des prix a atteint 10,6% sur un an dans la zone euro, en octobre 2022.

Du jamais vu depuis les années 1970! Concrètement, cela signifie que pour acheter un même panier de produits et de services qui valait 100 € à la fin 2021, il faut désormais débourser plus de 110 €. L'argent perd donc de sa valeur avec le temps qui passe. Ces augmentations ne sont toutefois pas réparties de façon homogène. Le coût de certains produits grimpe beaucoup plus rapidement que d'autres. Ainsi, les prix de l'énergie ont bondi de 41,5%, ceux de l'alimentation, d'environ 13%, quand ceux des services n'ont pris «que» 4,3%. Bien sûr, les chiffres diffèrent également selon les États membres de l'Union européenne. Ainsi, la France reste encore relativement

«épargnée», à 7,1% d'inflation globale, alors que les pays baltes connaissent des hausses supérieures à 20% (lire notre tableau p. 36).

COMMENT EN EST-ON ARRIVÉ LÀ?

Pour comprendre le phénomène, il faut remonter au début de la pandémie, en 2020. À l'époque, les gouvernements réagissent avec des mesures très généreuses afin de protéger les entreprises et les ménages des effets du confinement. Des masses d'argent inondent l'économie. «*Les politiques budgétaires de soutien ont fait augmenter la quantité de monnaie en circulation, créant une croissance post-confinement très forte*», analyse Cédric Marc, fondateur du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Patrimonio Finance. En parallèle, pendant la crise sanitaire, les Français engrangent un surplus d'épargne estimé à 175 milliards d'euros par la Banque de France. Lors du redémarrage de l'économie, fin 2021, une soif de consommation s'empare de nombreuses personnes contraintes depuis des mois. Les usines et les chaînes logistiques, jusqu'alors stoppées ou au ralenti, ont du mal à faire face à cet afflux de demande. C'est notamment vrai pour les productions impliquant la Chine, car ce pays, lourdement touché par le coronavirus, a instauré une politique de confinement très stricte, qui a mis une partie de son économie à l'arrêt. À cette situation de tension s'est ajoutée la guerre entre l'Ukraine et la Russie. Elle a provoqué une flambée des tarifs de l'énergie, en particulier du gaz. Toutes les entreprises confrontées à

La boucle hausse des prix-hausse des salaires peut devenir une spirale infernale



une hausse de leurs coûts énergétiques l'ont peu à peu répercutée sur leurs prix. L'inflation s'est alors diffusée dans tous les secteurs d'activité.

POURQUOI EST-CE DANGEREUX ?

Un renchérissement ponctuel ou transitoire n'est pas très grave. Les difficultés apparaissent lorsqu'un « effet de second tour » se met en place. On parle aussi de « boucle prix-salaire », ce moment où les travailleurs, confrontés à une vie plus chère, commencent à réclamer des salaires plus élevés. Quand elles leur ont accordé ces augmentations, les entreprises les répercutent sur leurs prix, ce qui génère de nouvelles demandes salariales, et ainsi de suite.

Une fois démarrée, cette spirale est extrêmement difficile à juguler. Il existe cependant une différence notable entre la situation actuelle et la dernière grande période d'inflation, dans les années 1970 : les salaires ne sont plus indexés sur la hausse des prix. Cette boucle est donc moins immédiate. Néanmoins, elle est en train de s'installer ; d'abord aux États-Unis, où le marché de l'emploi est très tendu, mais aussi, progressivement, en Europe.

QUELLES RÉACTIONS DES AUTORITÉS ?

Face au risque de voir l'inflation déraper, les banques centrales ont pris des mesures drastiques. Après des années de politiques monétaires très accommodantes, ➔

DE FORTES DISPARITÉS EN ZONE EURO

Taux annuel d'inflation

Pays	En %
Estonie	22,5
Lituanie	22,1
Lettonie	21,7
Pays-Bas	16,8
Slovaquie	14,5
Belgique	13,1
Italie	12,6
Allemagne	11,6
Autriche	11,5
Portugal	10,6
Grèce	9,5
Irlande	9,4
Luxembourg	8,8
Finlande	8,4
Malte	7,4
Espagne	7,3
France	7,1

Source: Eurostat (octobre 2022).

elles ont commencé à relever les taux d'intérêt. Leur objectif ? Renchérir le crédit pour les ménages et les entreprises, afin de limiter leur capacité d'emprunt et, in fine, de contraindre la consommation. «*Il faut détruire de la richesse pour réduire la demande, et ainsi se caler sur le niveau de l'offre*, explique Alexandre Hezez, stratégiste de la Banque Richelieu. *Cela suppose de monter les taux d'intérêt très rapidement.*» Mais il y a de la casse, puisque cela se fait au prix d'une augmentation des défaillances d'entreprise, donc du chômage, et d'une baisse de la croissance. En la matière, la Réserve fédérale (Fed), la banque centrale américaine, a frappé tôt et fort, car l'économie des États-Unis a un temps d'avance sur la nôtre. Fin septembre, elle avait déjà majoré cinq fois ses taux courts. La Banque centrale européenne (BCE) lui a emboîté le pas en juillet dernier. Cette hausse des taux d'intérêt à court terme joue sur ceux à long terme, que ce soit sur les taux d'emprunt du crédit immobilier ou sur ceux des marchés financiers. L'État français, qui pouvait

s'endetter sur 10 ans à un taux proche de zéro au début de l'année 2022, doit désormais emprunter à un taux d'intérêt flottant avec les 3%.

QUEL IMPACT SUR L'ÉPARGNE ?

«*L'inflation est le pire phénomène pour l'épargnant, parce qu'elle est destructrice de valeur, et ce à peu près quel que soit le type de placement choisi*», alerte Nadine Trémollières, directrice de Primonial Portfolio Solutions. Épargner est un choix rationnel, qui consiste à renoncer à consommer aujourd'hui afin de pouvoir le faire davantage demain. Mais pour cela, l'épargne doit être rémunérée. Selon les produits choisis, l'horizon de placement et le risque pris, cette rémunération sera plus ou moins forte. Par exemple, à fin 2022, le livret A rapporte 2%; c'est son rendement nominal. Le problème, c'est qu'en parallèle, les prix augmentent au-delà de 2%. Le gain se transforme donc en perte, car le rendement réel du placement se calcule en décalquant l'inflation. Or celle-ci se montant actuellement à environ 6%, le taux réel du livret A ressort à -4%! ♦





4 PRODUITS FINANCIERS PASSÉS À LA LOUPE

Si aucun placement n'est épargné par les conséquences délétères de l'inflation, tous ne réagissent pas de la même façon. Certains résistent mieux que d'autres. Revue de détail.

L'ÉPARGNE DE PRÉCAUTION

La plus touchée

Les placements sans risque et de court terme, comme les livrets, sont les premiers atteints par l'inflation car leur rémunération est modeste. «*Le plus impacté, c'est le compte courant, car il ne rapporte rien. Et pourtant, depuis le Covid-19, les Français ont épargné des milliards*

d'euros dessus», constate Stefan de Quelen, directeur général du courtier Meilleurtaux Placement. Les sommes emmagasinées sur ces comptes pèsent 550 milliards d'euros, soit plus que l'épargne placée sur les livrets A et les livrets de développement durable et solidaire (LDDS) cumulés. Or, ces derniers sont mieux lotis, car leur taux est réévalué régulièrement en fonction d'une formule de calcul dépendant des taux d'intérêt à très court terme et de l'inflation. Leur rémunération a ainsi grimpé à 2% en août dernier, et elle devrait encore être majorée lors de la prochaine révision, mi-janvier, puisque ces deux facteurs continuent de croître.

la période est complexe. Selon Nadine Trémolières, directrice de Primonial Portfolio Solutions, «*l'immobilier est la classe d'actifs qui va le mieux s'adapter à l'inflation, car elle a la capacité d'avoir une rémunération indexée dessus*». Mais à condition d'être en mesure d'appliquer ces hausses de loyers... Plusieurs freins existent en effet, et en premier lieu le «bouclier loyer», instauré par les pouvoirs publics, qui plafonne les augmentations à 3,5% pendant un an. D'autres mesures pourraient être prises si l'inflation s'installe. Autre écueil: la capacité des locataires à payer. Pour un bailleur, mieux vaut négocier une élévation faible que de se retrouver avec un bien vacant. Par ailleurs, «*la montée des taux d'intérêt va avoir un impact sur le crédit immobilier. Une partie du marché risque de se fermer au primo-accédant*», anticipe Bertrand Merveille, directeur de la gestion privée de La Financière de l'Échiquier. Plus globalement, cette hausse des taux s'accompagne normalement d'une baisse des prix de l'immobilier.

LE FONDS EN EUROS

Amélioration en vue

L'actif garanti de l'assurance-vie repose à 80% sur des obligations, ces titres de créances émis par des États ou des entreprises. Bonne nouvelle : avec la remontée des taux, ils offrent une rémunération plus attractive que par le passé. L'argent que les assureurs investissent actuellement vient donc améliorer le rendement du fonds en euros. Mais il ne faut pas s'attendre à des hausses de taux colossales par rapport à 2021 (seulement +1,28% en moyenne, selon l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution). En effet, le fonds en euros est un paquebot qui connaît une forte inertie. Chaque année, seules les obligations arrivées à échéance doivent être réinvesties, soit au maximum 10% du portefeuille.

LES ACTIONS

Pas immunisées

«*La meilleure réponse à l'inflation, ce sont les actions*», note Bertrand Merveille. Nous sommes confiants dans la capacité des entreprises à être agiles et à s'adapter à l'environnement économique. » Mais toutes n'en sortiront pas indemnes, car l'inflation entraîne mécaniquement une montée des coûts. Certaines sociétés seront en mesure de la répercuter sur leur prix; les autres verront leurs marges fondre. Sans compter qu'en Bourse, le climat d'instabilité géopolitique et d'incertitudes économiques fait fuir les investisseurs. Sur les 11 premiers mois de l'année, l'indice des actions internationales a perdu près de 17% de sa valeur.

L'IMMOBILIER

Entre deux eaux

Pour les investisseurs qui font de l'immobilier locatif, en direct ou par le biais de sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI),



5 CONSEILS POUR RÉAGENCER VOTRE PATRIMOINE

SI LE RETOUR DE L'INFLATION EST NÉFASTE À LA VALORISATION DE L'ÉPARGNE, LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT CRÉE QUELQUES OPPORTUNITÉS. LES INVESTISSEURS LES PLUS OFFENSIFS PROFITERONT DU CONTEXTE POUR SE RENFORCER PROGRESSIVEMENT SUR LES ACTIONS.

Face à la hausse généralisée et continue des prix qui grignote de manière insidieuse votre patrimoine, il faut prendre les bonnes décisions. «*Dans toute crise, il y a des opportunités pour les épargnants qui raisonnent à long terme*», rassure Nadine Trémollières, directrice de Primonial Portfolio Solutions. Attention, toutefois, à la panique, car elle est mauvaise conseillère. «*L'inflation est l'un des paramètres de la réflexion, mais non le seul*», rappelle Jean-Baptiste Roudillon, directeur de l'épargne chez LCL. *Elle implique des ajustements, probablement pas un coup de barre violent.*» De fait, la période invite plutôt à revoir vos objectifs et à vérifier si les placements réalisés leur correspondent toujours. Vous pouvez également adapter votre patrimoine pour tenir compte de la nouvelle donne économique. Voici nos cinq recommandations.

1 FAITES LE TRI DANS VOS LIQUIDITÉS

Même si les placements de court terme sont touchés de plein fouet par l'inflation, il est indispensable de conserver une épargne de précaution, représentant trois à six mois de salaire dans la mesure du possible. Néanmoins, il faut veiller à bien choisir son support d'épargne. Les sommes déposées sur le compte courant doivent être limitées au maximum. Mieux vaut privilégier livret A et LDDS. À eux deux, ils permettent de cumuler 34 950 €, de quoi voir venir. «*Les personnes éligibles ont intérêt à préférer le livret d'épargne populaire (LEP), dont la rémunération compense plus largement l'inflation*», conseille Jean-Baptiste Roudillon. Actuellement, ce dernier,

plafonné à 7 700 €, rapporte 4,6%, et son taux pourrait encore progresser en début d'année prochaine. Pour y avoir accès, certaines conditions sont à respecter. Ainsi, le revenu fiscal de référence de 2020 (ou 2021 si cela vous est plus avantageux) n'excédera pas un certain seuil: 20 297 € pour une personne seule, 31 137 € pour un couple sans enfant, etc. Quant aux autres produits d'épargne de court terme, comme les livrets fiscalisés ou les comptes à terme, ils voient leurs taux remonter, toutefois ces derniers ne sont pas encore très attractifs.

2 SOYEZ PRUDENT AVEC LES SCPI

Les sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) enregistrent cette année une collecte record. Ces produits, qui permettent d'investir sur de l'immobilier professionnel sans contrainte et avec un ticket d'entrée modéré, devraient rapporter environ 4,50% en 2022. «*C'est une bonne solution, notamment si l'on a la possibilité d'acheter à crédit*», estime Jean-Baptiste Roudillon. *Les taux d'emprunt conservent des niveaux raisonnables, et pour l'emprunteur, la charge demeure fixe même si l'inflation perdure.*»

Cependant, attention aux nombreux écueils. Tout d'abord, il s'agit de miser sur des sociétés robustes. «*Tournez-vous vers des SCPI très diversifiées pour diluer le risque*», préconise Stefan de Quelen, DG de Meilleurtaux Placement. *Par ailleurs, certaines thématiques s'avèrent plus résilientes que d'autres, comme la santé. Enfin, mieux vaut miser sur les bureaux que sur les commerces, dont l'activité est cyclique.*» Dernière recommandation: préférez les produits dotés du label ISR (pour investissement



3 SCPI qui ont

SCPI
Société de gestion

ÉPARGNE FONCIÈRE
La Française REM

CORUM ORIGIN
Corum AM

IMMORENTE
Sofidy

(1) Taux de rendement interne.



fait la preuve de leur robustesse

Date de création	Catégorie	Taux 2021	TRI ⁽¹⁾ 10 ans	Prix de part
1968	Bureaux	4,4 %	5,19 %	835 €
2012	Diversifiée	7,03 %	6,6 %	1 135 €
1988	Diversifiée	4,64 %	5,33 %	340 €

Sources: sociétés et Primaliance.

socialement responsable), car la qualité énergétique du parc immobilier est un critère important de valorisation dans le temps. En outre, ce placement doit s'appréhender sur le long terme, au moins huit ans, car il est assorti de frais d'entrée élevés. Cette durée permettra également de laisser passer la tempête si le marché immobilier souffre. Reste à ne pas accumuler trop de SCPI dans son patrimoine. «*La proportion des unités de compte immobilières a beaucoup crû ces dernières années, et l'immobilier a été très résilient, mais c'est peut-être le moment de rééquilibrer les choses*», indique Bertrand Merveille, directeur de la gestion privée à La Financière de l'Échiquier.

3 OPTEZ POUR DES FONDS OBLIGATAIRES À ÉCHÉANCE

Le marché obligataire, laminé par des taux d'intérêt au ras des pâquerettes ces dernières années, retrouve des couleurs. Les titres émis par les sociétés ont actuellement la faveur des gérants, au détriment des obligations souveraines. «*Aujourd'hui, les entreprises de grande qualité émettent des obligations à cinq ans, rémunérées autour de 4,5%*», explique Bertrand Merveille. «*Pour les plus endettées, cela peut atteindre 8%, voire plus si les investisseurs sont prêts à prendre plus de risques.*» De nombreux fonds à échéances 2027, 2028 ou 2029 sont d'ailleurs apparus ces derniers mois chez Carmignac, Edmond de Rothschild AM, Meeschaert AM, Corum... Ces produits apportent de la visibilité en matière de durée d'investissement – puisqu'ils sont limités dans le temps –, et un objectif clair de gain. Au moment de leur création, les gérants sélectionnent un panier d'obligations dotées d'une échéance inférieure ou égale à celle du fonds. Ils les conservent, perçoivent les intérêts et se font rembourser à terme. La plupart d'entre eux ciblent des entreprises à haut rendement (déjà endettées), qui offrent jusqu'à 7 ou 8% d'intérêts annuels. «*Attention à la bataille du rendement*, prévient néanmoins Alexandre Hezez, stratège de la Banque Richelieu. *Il ne faut pas qu'une société en portefeuille fasse défaut et soit incapable d'honorer sa dette. Le niveau de rendement correct se situe autour de 5 ou 6%; au-delà, cela ne nous paraît pas tenable.*» Afin de limiter encore davantage le risque, il est possible d'investir sur des fonds de ce type, mais avec des échéances plus courtes. «*Pour mes clients, j'achète des fonds obligataires à échéance de deux ans, par exemple par le biais de fonds Sanso Objectif Durable 2024*», témoigne Cédric Marc, fondateur du cabinet Patrimonio Finance.



3 QUESTIONS À... Véronique Riches-Flores

Économiste indépendante, présidente-fondatrice du cabinet RichesFlores Research

« On pressent une inflation et des taux d'intérêt durablement plus élevés »

Que Choisir Argent L'inflation peut-elle disparaître aussi rapidement qu'elle est venue ?

Véronique Riches-Flores L'inflation est due à une demande supérieure à l'offre. La politique monétaire menée par les banques centrales consiste à relever les taux d'intérêt pour contraindre cette demande à la baisse, afin qu'elle soit en adéquation avec le niveau de l'offre. Cela entraîne un choc récessif sur l'économie, susceptible de faire descendre les prix. Par ailleurs, si les exportations chinoises ont été très touchées par le covid, elles devraient reprendre leur rythme, ce qui va limiter les pénuries. Dans ce scénario, il serait donc possible que l'inflation diminue, d'autant qu'en 2023, les effets de base [variations d'une année sur l'autre] joueront mécaniquement à la baisse. Il reste néanmoins la problématique de la guerre en Ukraine. Nous avons une incertitude totale sur notre capacité à nous approvisionner en gaz en Europe. Nous sommes donc face à un risque de pénurie

sur cette ressource, qui pourrait mettre les entreprises à l'arrêt et entraîner une flambée de l'inflation.

QCA Qu'attendre au-delà de 2023 ?

V. R.-F. Sur le long terme, l'histoire semble être celle d'une inflation et de taux d'intérêt durablement plus élevés. Un ralentissement ponctuel de la demande, qui risque d'être source de récession, ne réglera pas tout. La rareté des ressources est une réalité qui a plus de probabilités de s'accentuer dans le futur que l'inverse... La page de l'abondance qui a marqué les décennies écoulées est en train de se tourner. Cela concerne les ressources naturelles, mais aussi démographiques : le vieillissement de la population mondiale devrait notamment aboutir à une raréfaction des individus en âge de travailler. L'ère de la mondialisation, qui a entraîné la délocalisation de la production en Asie afin d'y profiter de la profusion de main-d'œuvre, est derrière nous. Et la désinflation qui l'a accompagnée, aussi.

Les impératifs climatiques, les tensions géopolitiques et les exigences des consommateurs en matière de responsabilité sociale poussent vers une relocalisation des chaînes de production. Cela devrait augmenter les coûts de fabrication et, in fine, les prix.

QCA Quelles sont les conséquences en matière de politique monétaire ?

V. R.-F. Les États européens ne peuvent pas se permettre de ne rien faire. C'est une question de paix sociale et de géopolitique. Ils soutiendront donc encore leurs économies. Donc, non seulement les dépenses publiques continuent à augmenter fortement après déjà deux années exceptionnelles liées au covid, mais les salaires grimpent. L'Allemagne a relevé son salaire minimal de plus de 20% en l'espace d'un an. Or, ces politiques budgétaires vont à l'encontre des objectifs de la Banque centrale européenne (BCE)... Ce qui peut la pousser à encore accélérer la cadence de la remontée des taux d'intérêt.

④ VISEZ DES THÈMES PORTEURS SUR LES MARCHÉS ACTIONS

Investir sur les marchés actions en ce moment exige du courage, et c'est dans ces phases délicates que les performances futures se construisent. «Les valorisations sont attractives pour qui est peu exposé, car le ratio de price earning⁽¹⁾, qui rapporte le cours de Bourse aux bénéfices, est passé sous la médiane des cinq dernières années en zone euro», note Bertrand Merveille. Mais si l'on veut investir sereinement, il faudra prendre des

précautions. D'abord, n'engager que des sommes que l'on n'aura pas besoin de récupérer. «Il est difficile d'acheter au plus bas, et les 6 à 12 prochains mois risquent de rester chahutés», juge Bertrand Merveille. Ensuite, investir progressivement. «Par exemple, si j'ai 10 000 € sur un contrat d'assurance-vie, je demanderai à arbitrer cette somme sur 12 à 18 mois, afin de laisser le cours d'entrée sur les marchés», recommande Stefan de Quelen. La plupart des contrats permettent d'automatiser ce type d'opérations. Enfin, il faut se montrer sélectif. «Depuis six à huit mois, nous repositionnons nos portefeuilles sur des sociétés de qualité, avec un niveau d'endettement faible, un bilan solide et une capacité d'absorption de la hausse des prix dans

3 FONDS DÉFENSIFS intéressants à long terme

FONDS	Société de gestion	Performance 2022	Performance 2017-2021
ÉCHIQUIER MAJOR SRI GROWTH EUROPE A	La Financière de l'Échiquier	- 18,2 %	+ 85,3 %
ODDO BHF POLARIS DYNAMIC ODDO BHF AM		- 12,9 %	+ 72,9 %
DWS TOP DIVIDENDE DWS AM		+ 3,4 %	+ 30,3 %

Source: sociétés. Performances au 28/11/22

46,7 %

des Français détiennent une assurance-vie ou un contrat d'épargne retraite (chiffres 2021).

Source: Insee.

3 FONDS OBLIGATAIRES dynamiques

FONDS	Société de gestion	Rendement du portefeuille à échéance, brut de frais	Maturité
EDR MILLESIMA WORLD 2028 Edmond de Rothschild AM		6,5 %	Décembre 2028
CARMIGNAC CRÉDIT 2027 Carmignac		7,1 %	Mai 2027
MAM TARGET 2027 Meeschaert AM		7,9 %	Décembre 2027

Source: sociétés.

88 %

des Français disent mettre régulièrement ou occasionnellement de l'argent de côté (en juin 2022), un chiffre stable dans le temps.

Sources: Baromètre Épargne et Placements BPCE / Audirep.

leur marge », relate Bertrand Merveille. Une stratégie consiste à privilégier les secteurs ayant déjà souffert, comme la technologie. « Les entreprises de croissance rentable, telles que les Gafam [Google, Apple, Facebook, Amazon et Microsoft], ont beaucoup de liquidités et aucun problème de financement », souligne Alexandre Hezez. « La technologie a été massacrée par le marché, cependant, quand les banques centrales feront une pause dans la hausse des taux, le secteur rebondira », confirme Nadine Trémollières. Le luxe et la consommation discrétionnaire devraient aussi en profiter. Dernier conseil: diversifiez votre portefeuille à l'international, en particulier vers les États-Unis, moins touchés par le conflit russe-ukrainien.

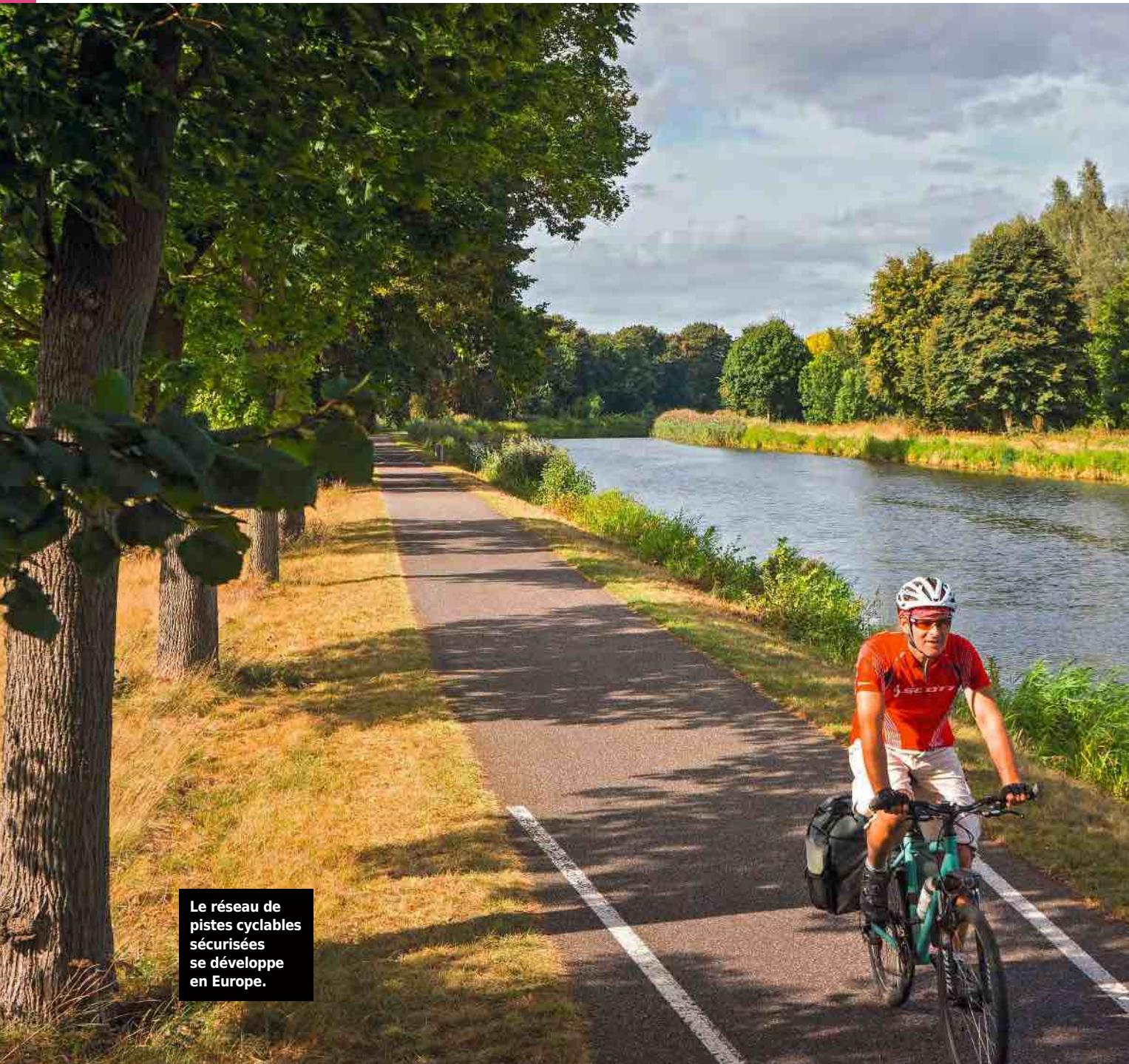
de vie limitée et d'un gain défini au moment de la souscription en fonction d'un scénario. Si ce dernier se réalise, vous engrangez la somme et le produit est clôturé par anticipation. Enfin, le capital est protégé à l'échéance contre la baisse des marchés financiers jusqu'à un certain point (par exemple, - 40 ou - 50%). Leur performance dépend de l'évolution d'un élément sous-jacent; la plupart du temps, il s'agit d'un indice de marché. Il existe autant de formules différentes que de fonds, tant l'imagination de leurs créateurs est fertile. Avant de se lancer, il importe donc de s'assurer de parfaitement comprendre le placement proposé et le scénario sur lequel il repose. Ensuite, veillez à diversifier votre investissement au fil de l'eau sur plusieurs supports distincts. Point positif: la remontée des taux d'intérêt et la nervosité des marchés sont favorables aux produits structurés. Ils affichent par conséquent des conditions plus attrayantes que les années passées. « Depuis cet été, nous arrivons même à obtenir des produits à capital garanti à l'échéance avec un objectif de 4 % de rendement net », se félicite Cédric Marc.◆

5 PROFITEZ DES PRODUITS STRUCTURÉS

Lorsque la visibilité devient mauvaise, les produits financiers structurés rassurent. Non cotés, ils peuvent être souscrits en direct ou dans un contrat comme une assurance-vie. Ils disposent d'une durée

(1) Le Price earning ratio (PER) est un indicateur qui sert à évaluer la valeur d'un titre par rapport aux titres de sociétés du même secteur.

Tourisme ORGANISEZ VOS VACAN



CES ÉCORESPONSABLES



M. KIRCHNER/LAIF/REA

LES PROFESSIONNELS DU TOURISME PROPOSENT DE PLUS EN PLUS D'ÉCOSÉJOURS. LEUR DÉMARCHE EST-ELLE SINCÈRE ? ET DES VACANCES ÉCOLOGIQUES PEUVENT-ELLES ÊTRE AUSSI ÉCONOMIQUES ?

PAR **MARIE PELLEFIGUE**

Avant la pandémie, vous parcouriez peut-être le globe grâce à des vols peu chers, voire profitiez des formules « tout compris » dans les hôtels internationaux. Vous étiez incités à voyager plus souvent, plus loin et sur des durées plus courtes. Depuis le covid, ce type d'habitudes a été remis en question. Vous avez redécouvert les charmes de l'Hexagone, et aimé cela. Mais les problèmes volant toujours en escadrille, c'est aujourd'hui l'inflation qui pèse sur le budget congés. Vous vous demandez comment partir en dépensant moins. La solution passe, sans doute, par l'écotourisme. Porté depuis quelques années par des acteurs soucieux de l'avenir de la planète, il se développe désormais à toute vitesse, et tous azimuts. Son credo ? Éviter de « consommer » des vacances, remettre le rythme lent au goût du jour. Ne pas « faire » un pays en galopant d'un site à un autre, au milieu d'une meute de touristes, en saturant son smartphone des mêmes photos que les leurs. Contrairement à une idée reçue, cela ne nécessite pas de renoncer à tout confort ni au plaisir de découvrir d'autres continents. 

CO₂ Des voyages bas carbone ?

Selon un rapport de l'Ademe de 2018, le tourisme représente 8% des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle mondiale, et 11% en France. Pour minorer cet impact, de plus en plus de professionnels proposent des voyages « bas carbone », c'est-à-dire privilégiant les modes de transport

les moins nocifs pour la planète. Concrètement, « un outil mesure les gaz à effets de serre émis par un voyage et les convertit en équivalent CO₂ », explique Charlotte Simoni, fondatrice de Globethik. Une fois que l'on sait d'où proviennent les plus fortes émissions, on peut agir pour les réduire.

Il s'agit simplement de prendre conscience de l'impact de son séjour sur les lieux visités. Qui n'est pas forcément délétère! «Nous restons convaincus que le tourisme, même international et lointain, apporte des bénéfices aux économies locales et participe au développement», affirme ainsi Fabrice Del Taglia, directeur général de Nomade Aventures.

TRIER LE BON GRAIN DE L'IVRAIE

Attention: si les écoséjours ont le vent en poupe, tous ne se valent pas. Pire encore, certains professionnels du voyage peu scrupuleux surfent sur la vague verte pour vendre toujours plus de produits, quitte à promouvoir des pratiques touristiques irrespectueuses de l'humain et de l'environnement. Le moyen de les repérer? «Regardez les catalogues. À titre d'exemple, les agences qui affichent des offres du type "Trois jours pour découvrir les pays du Golfe" ne peuvent pas être considérées comme des acteurs du tourisme responsable», explique Charlotte Simoni, fondatrice de Globethik. A contrario, les opérateurs qui proposent à leurs clients des déplacements en train plutôt qu'en avion, et des chambres d'hôtes plutôt que des suites d'hôtels, font preuve d'une réelle volonté de changer les choses.» Pas évident, toutefois, de voyager mieux, moins cher et plus responsable sans faire les frais du greenwashing qui se répand dans le secteur. Pour y parvenir et découvrir des petites merveilles loin des sentiers battus, suivez nos conseils. On vous embarque! ♦

LA PAROLE À Ophélie Cohen

Présidente de Viatao, maison d'édition des guides Tao

« Le tourisme responsable n'est pas réservé à une élite »

Voyager écoresponsable consiste à donner du sens et du fond à son séjour. Les touristes peuvent être vus comme des «consommateurs» ayant un impact sur les lieux et les populations qu'ils visitent. C'est positif s'ils contribuent à développer l'économie locale, à créer ou rénover des infrastructures. Mais parfois négatif aussi, notamment quand ils restent «parqués»

dans un hôtel sans échanger avec les locaux. Le tourisme responsable s'adapte à tous les profils, que l'on soit seul, en couple ou en famille. Il n'est ni réservé à une élite au fort pouvoir d'achat, ni à des néobabas cool qui veulent vivre en pleine nature. On le pratique dans le but de découvrir des sites uniques et peu visités, de consommer davantage local et de polluer le moins possible.

COMMENT SE DÉPLACER ?

Anticiper, aller moins vite... En voyage, réduire son bilan carbone ET sa facture de transport, c'est possible !

D'après Impactco2.fr, une famille avec deux enfants qui part à 1 000 km émet, par personne, 2,4 kg d'équivalent carbone en utilisant le TGV, 29 kg en autocar, 54 kg en voiture à moteur thermique et 178 kg via un vol moyen-courrier. Aussi, si vous devez prendre l'avion, limitez-vous aux long-courriers dans la mesure du possible et privilégiez les vols directs. Le but est de diminuer le nombre de décollages, car ils consomment à eux seuls 10% du carburant embarqué. Multiplier les vols, c'est donc polluer davantage. Une fois sur place, plutôt que de visiter un maximum de sites grâce à des vols intérieurs, consacrez votre voyage à la découverte d'une région. Par exemple, sans «faire» le nord et le sud du Vietnam en ralliant les deux par les airs, comme le proposent de nombreux voyagistes, partez au sud avant d'enchaîner avec une escapade au Cambodge, tout proche; ou bien atterrissez au nord pour ensuite vous rendre au Laos voisin... Des lieux magnifiques et moins fréquentés s'offrent alors, car les circuits «traditionnels» les ignorent. Par ailleurs, ne partez pas à l'autre bout du monde pour une seule semaine. Réservez les séjours lointains aux moments où vous avez de longs congés. Cela vous laisse aussi le temps de finaliser votre itinéraire, de dénicher des hébergements agréables et des vols moins chers. Il est même possible de réduire le bilan carbone de votre trajet en finançant un ou plusieurs projets visant à compenser tout ou partie de ses émissions de gaz à effet de serre. Des sites de tourisme proposent une telle solution; privilégiez ceux qui affichent des certifications reconnues (Gold Standard à l'international, Label bas carbone en France, programme VCS de Verra, une norme internationale).

REDÉCOUVREZ LE TRAIN

Certes, se déplacer en train prend plus de temps et n'est envisageable que sur un même continent. Mais l'impact environnemental d'un trajet par rail est souvent quasi-nul. «Pour des vacances de quelques semaines à travers l'Europe ou de courts séjours dans le pays voisin, le train est une véritable alternative à l'avion», confirme Fabian Pirard, fondateur de l'agence



L'aventure débute en gare... via 10 trains mythiques

1 Le Venice Simplon

-Orient-Express relie Paris à Venise (Italie).

2 Le Royal Scotsman

traverse l'Écosse depuis Édimbourg (Royaume-Uni).

3 Le Bernina Express

chemine à travers les Alpes suisses et italiennes.

4 Le Transibérien

roule entre Moscou et Vladivostok (Russie).

5 Le Shongololo Express

part de Pretoria et va jusqu'aux chutes Victoria (Afrique du Sud).

6 Le Canadian Pacific

circule entre Toronto et Vancouver (Canada).

7 Le Ferrocarril Central Andino

grimpe sur les Andes péruviennes.

8 Le California Zephyr

vous transporte de Chicago à San Francisco (États-Unis).

9 L'Eastern & Oriental Express

gagne Singapour depuis Bangkok (Thaïlande).

10 L'Indian Pacific

traverse l'Australie d'est en ouest (et le Ghan opère du nord au sud).

Railtrip Travel. Les voies ferrées offrent également de belles découvertes. Certaines ont été construites à des endroits inaccessibles par d'autres moyens de transport, en montagne notamment. Autre avantage: «*un billet régional ne coûte que quelques dizaines d'euros*», constate Fabian Pirard. Pour un budget légèrement plus important, le TGV et ses équivalents européens (Alvia Eurostar, Ice, Lyria, Railjet et Thalys) permettent de rallier en moins d'une journée les principales métropoles du continent. Ces trains à grande vitesse font aussi gagner rapidement un nœud ferroviaire, afin d'emprunter ensuite le réseau local. Enfin, de nouvelles lignes de nuit ont été lancées; d'ici à 2025, il devrait donc être possible de boucler le tour de l'Europe pour un budget raisonnable, car voyager de nuit évite de payer une ou deux nuitées d'hôtel ainsi que les transferts aux aéroports, puisque l'arrivée des trains se fait toujours en centre-ville. Dépaysement assuré à destination...

Attention, «*pour obtenir des billets de train le moins cher possible, il faut les réserver dès leur mise en vente*», rappelle Fabian Pirard. Avec la SNCF, il en coûte pratiquement le double si l'on attend la dernière minute! Pensez aussi aux promotions à certaines périodes (week-ends...) et comparez avec les offres internationales. En effet, des compagnies étrangères font des incursions en France (trains allemands dans l'Est, italiens dans le Sud...), et leurs tarifs s'avèrent parfois intéressants. Utiliser un comparateur en ligne, comme Trainline, ou faire un petit tour sur les sites des opérateurs étrangers (Deutsche Bahn, Renfe, Trenitalia, etc.) est d'ailleurs très utile.

COMBINEZ LES MODES

Si vous partez dans une zone non desservie par le train, la route reste l'unique solution. Mais pas forcément sur toute la distance... Ainsi, avant de vous lancer avec votre véhicule, faites le calcul: vu la flambée



UN BON PLAN

Prenez le large

Sailcoop, jeune compagnie maritime, offre de rallier à la voile Calvi, en Corse, depuis Toulon. Il faut être flexible sur la date de départ (soumise à la météo) et le trajet dure 24 heures, mais le prix démarre à 153 €, repas et équipement compris. Autre possibilité: rallier les Antilles depuis Toulon via les Canaries.

Plus d'infos
sur Sailcoop.fr.

du prix de l'essence, cela reviendra peut-être moins cher de partir en train puis, sur place, d'emprunter les bus et les cars locaux, voire de louer une voiture. Le covoiturage est aussi à considérer, que ce soit en utilisant les services d'un particulier chauffeur ou en partageant son véhicule avec d'autres touristes. Selon le site Blablacar, 272 746 tonnes de rejet de CO₂ auraient été évitées en 2018 grâce au covoiturage. En outre, voyager ainsi permet de partager les frais de carburant, ce qui abaisse le coût du déplacement. Enfin, vous aurez parfois de belles surprises. «*L'été dernier, le prix des trains pour aller à Montpellier était astronomique. À 75 ans et pour la première fois de ma vie, j'ai tenté le covoiturage. Je suis tombée sur un étudiant très sympathique qui, au lieu de me déposer au point convenu, m'a rapprochée à seulement 10 minutes de car de ma maison*», relate Renée, Parisienne fraîchement convertie à ce mode de transport.

Autre solution intéressante: le vélo. Il connaît un engouement sans précédent; les pistes cyclables sécurisées se multiplient. Certaines traversent l'Europe! Si vous débutez, commencez en toute sécurité par un circuit longeant les châteaux de la Loire, les boucles de la Seine ou les plages normandes. De plus en plus de régions font de la bicyclette un axe de développement. Elles proposent déjà des places de vélo dans leurs trains interrégionaux pour faciliter les déplacements des cyclotouristes. «*Il est encore compliqué de se passer de la voiture en dehors des grandes villes, mais les offices de tourisme réfléchissent à des solutions pour changer cet état de fait*», note Ophélie Cohen, présidente de Viatao, maison d'édition des guides de tourisme éthique Tao (lire aussi La parole à... p. 44). ♦

OÙ SE LOGER, ET QUE MANGER ?

Hébergement et nourriture représentent 20% des émissions de gaz à effet de serre liées au tourisme... Amenuisez votre empreinte écologique tout en consommant moins et mieux.

Plutôt que de séjourner dans les grands hôtels de chaînes internationales, vous pouvez chercher de petites structures dont les propriétaires œuvrent pour la préservation de la planète. Lorsqu'ils construisent ou rénovent des bâtiments, la plupart se servent de matériaux biosourcés et, dans la mesure du possible, locaux. Et si vous craignez que ces éco-hébergements manquent de confort, vous faites fausse route! Ils se déclinent aujourd'hui du camping à l'hôtel cinq étoiles. «*Nous proposons deux "écolodges" conçus en "hébergement passif". Cela signifie que nos cabanes n'ont pas besoin d'être chauffées l'hiver ni climatisées l'été, que nous utilisons la phyto-épuration [l'assainissement autonome des eaux usées par les plantes], que nos matelas sont en latex naturel et que nos draps, en lin naturel, proviennent de Vitré, une ville à 10 km de chez nous*», énonce Margot Royer,

Premier réflexe de l'écotouriste : privilégier les petites structures d'accueil.



gestionnaire de La Belle Verte, en Ille-et-Vilaine. Dans ce type de lieux, vous bénéficieriez également d'un cadre et d'une ambiance uniques, car «*les hôtes réutilisent souvent du mobilier ancien et des objets de décoration chinés ou récupérés*», constate Anne Chéné, fondatrice d'Ethik & Trips.

FAIRE BON USAGE DES PLATEFORMES

Pour dénicher ces pépites, il existe plusieurs pistes. Tout d'abord, choisir un lieu arborant un label (mais pas n'importe lequel, lire aussi l'encadré p. 47). Des structures telles que La Clef verte ou les gîtes Panda (Gîtes de France) peuvent vous fournir une liste d'hébergements sélectionnés pour leurs qualités environnementales. Les offices de tourismes locaux en connaissent également de vertueux, même s'ils ne sont pas forcément labellisés. De plus, des ouvrages spécialisés donnent des adresses suivant les destinations. Par ailleurs, bien que cela soit plus simple, évitez au maximum de réserver par l'intermédiaire de grandes plateformes internationales telles que Booking, AirBnB, Hotels, etc., car elles prélevent des frais très importants aux hôteliers. Vous pouvez essayer leurs alternatives durables (Fairbnb.coop ou Fairbooking, par exemple), qui affichent des commissions plus faibles – mais dont l'offre s'avère moins large. D'autres sites de réservation, encore en phase de développement, ne proposent que des hébergements écologiques et responsables, sélectionnés sur des critères propres. C'est le cas, par exemple, de Greengo, qui a racheté un des pionniers du tourisme durable, Vaovert. On y trouve à la fois des hôtels, des chambres d'hôtes, des campings et des appartements, tout comme des hébergements plus insolites



(cabanes dans les arbres, yourtes, *tiny houses*...). Un autre site, Ethik & Trips, se veut la référence des hébergements durables partout dans le monde. Enfin, rappelons que ne pas réserver via les grandes plateformes n'empêche pas de les utiliser pour une présélection, puis de contacter ensuite la structure ou l'hôte et payer son séjour en direct... Si vous avez l'âme d'un négociateur, vous pouvez même lui demander une petite ristourne (10% environ). Si vous n'aimez pas marchander, un surclassement pour le même prix est souvent plus facile à obtenir.

CHANGER D'ATTITUDE

«La philosophie de l'écotourisme est de ne pas faire ailleurs ce que l'on ne fait pas chez soi», explique Anne Chéné. Si, au quotidien, vous ne changez pas les draps de votre lit tous les deux jours et ne lavez pas vos serviettes après une seule utilisation, ne le faites pas non plus en vacances... En général, dans un hôtel classique, le personnel de ménage remplace le linge de toilette quotidiennement. Pour éviter cela, faites sécher vos serviettes dans la penderie de la chambre, que les employés n'ont pas le droit d'ouvrir. Autre écoréflexe: ne pas toucher aux minibouteilles de shampoing, de gel douche et de savon distribués par l'hôtel. Partez avec vos propres affaires de toilette et faites part de votre étonnement concernant l'emploi de contenants à usage unique à la réception et sur les sites de notation. Si plusieurs clients agissent de même, le gérant sera incité à passer aux distributeurs rechargeables de produits - et, ainsi, à limiter les déchets en plastique. Enfin, si vous n'êtes pas contraints par vos périodes de vacances, partez hors saison pour éviter l'effet «surtourisme»

LABELS De simples indicateurs

Les labels Clef Verte, Accueil paysan, refuge LPO, écogîte et parc naturel régional garantissent que le voyagiste, l'hébergement ou l'activité concernée répond à un cahier des charges précis... mais qui varie selon les labéliseurs. Certains privilient les économies d'énergie ; d'autres, la gestion de l'eau ou des déchets ; d'autres encore, le cadre social. Bref, difficile de s'y retrouver. La solution est de se servir de ces labels comme d'un indicateur supplémentaire, mais

pas unique. En effet, on peut être vertueux sans afficher aucune certification - c'est le cas notamment de petites structures qui n'ont pas les moyens d'assumer le traitement administratif et le coût financier qu'elle induit. Seule certitude, vis-à-vis de ceux qui en présentent une : «Cela prouve la volonté de leur propriétaire de s'engager dans une écodémarche, car obtenir un label est long, compliqué et coûteux», confie Mélanie Mambré, responsable du développement Europe de Vaolo.

qui multiplie le gaspillage. En plus, vous profiterez de tarifs avantageux, car les prix sont plus doux en basse et moyenne saison.

Au moment de manger, sélectionnez des endroits où l'on sert des produits locaux et de saison. Côté restaurants, certains chefs cuisinent leurs recettes de A à Z et passent par les circuits courts pour leur approvisionnement. Une indication pour les repérer: leurs menus ne comptent que quelques plats et, en général, indiquent la provenance des ingrédients. Pour un coût globalement identique à celui d'une grande enseigne de restauration qui réalise de l'assemblage, vous profiterez à ces tables d'un repas bien plus goûteux et faisant la part belle aux spécialités locales. Si vous décidez de déjeuner sur le pouce, appliquez également les règles de la consommation responsable: prenez une gourde à remplir à l'hôtel ou aux fontaines publiques ainsi que vos propres couverts durables, achetez vos denrées chez des commerçants locaux et réduisez le plus possible vos emballages. Dernier point: rapportez tous vos déchets, même ceux biodégradables (épluchures, noyaux...), car si tous les touristes les jetaient, le joli paysage dans lequel vous vous restaurerez se transformerait, à la fin de l'été, en décharge à ciel ouvert! ♦

QUELLES ACTIVITÉS ?

Repenser ses vacances de A à Z passe aussi par une réflexion autour des loisirs. Choisir les «décarbonés» sera bon pour la planète et le porte-monnaie.

Cela n'a rien d'anecdotique: selon un rapport du WWF, le long de la côte méditerranéenne, 52% des détritus seraient liés au tourisme balnéaire. Cela a d'ailleurs poussé certaines communes à limiter l'accès à des sites remarquables. Dernièrement, et pour la première fois de son histoire, Marseille a instauré un quota de visiteurs dans deux calanques. Pour randonner, escalader ou se baigner dans les plus menacées, les touristes doivent désormais réserver et payer leur entrée.

MOINS DE CARBURANT, PLUS DE FUN !

Avant tout, il faut évidemment limiter les activités motorisées, car outre qu'elles génèrent de la pollution, elles nécessitent des infrastructures lourdes. Avec la hausse du coût du carburant, elles vont également revenir beaucoup plus cher, c'est donc le bon moment pour passer à un loisir décarboné. Afin de trouver des idées en la matière, vous pouvez vous tourner vers les ouvrages spécialisés tels que les guides Tao ou encore My ecothentic, mélange de carnets de voyage et de manuels touristiques. Le site Vaolo est aussi une mine de propositions dépayantes et authentiques, présentées selon votre profil (lire l'encadré ci-contre).

À titre d'exemple, si vous aimez la campagne, une balade en VTT et un parcours acrobranche seront nettement préférables à une sortie en quad. De même, l'hiver, plutôt que de faire de la motoneige en Scandinavie, vous pourrez vivre l'expérience en traîneau à chiens; ou encore troquer votre semaine de ski de descente dans une grande station bétonnée avec une randonnée itinérante en raquette dans un massif préservé... Enfin, si vous préférez la mer, régater le long de la côte en bateau à voile sera bien plus écolo que de louer un canot à moteur, tout comme s'initier au paddle ou au surf plutôt qu'au jet-ski.

Afin de trouver des prestataires locaux de qualité qui réaliseront vos rêves, demandez conseil aux offices de tourisme ou à vos hébergeurs. Ils pourront également vous aiguiller vers les associations recherchant des volontaires pour des sessions de formation (découverte du littoral, d'une espèce en danger, etc.) ou la prise en charge de tâches simples (collecte de déchets, soins à des animaux recueillis...). Ou comment combiner détente, apprentissage et utilité!



Six exemples d'éco-activités à tester pendant vos vacances

PROFIL DE TOURISTE	ACTIVITÉ SUGGÉRÉE
Prudent relax	Atelier confiture à la ferme d'Aurelle, au sein du parc naturel régional des Monts d'Ardèche
Actif téméraire	Initiation à l'escalade au cœur des calanques de Cassis
Curieux hédoniste	Excursion et dégustation dans un parc à huîtres et à moules en Espagne
Artisan dans l'âme	Cours de tissage traditionnel au nord de l'Italie
Sportif accompli	Descente en canot et retour à vélo le long d'une rivière au Québec
Activiste écolo	Immersion auprès des tortues sur les plages du sud du Mexique

SOURCE : VAOLO

C. MOIRENC/HEMIS

Quelle que soit l'activité choisie, respectez le lieu où elle se déroulera. Ne sortez jamais des sentiers balisés pour faire une photo, car ils protègent souvent des espèces végétales fragiles ou des zones de nidification. Enfin, même si vous êtes fier d'avoir découvert un petit coin de paradis, réfléchissez à deux fois avant de poster votre trouvaille sur les réseaux sociaux... Si un influenceur ou un photographe professionnel qui dispose d'une large communauté tombe dessus, votre site caché risque de se transformer en autoroute à touristes et de perdre tout son charme d'ici à quelques années. ♦

QUELQUES ÉCORÉFLEXES À ADOPTER

Vous avez décidé de devenir un écotouriste et de voyager autrement, bravo ! Pour y parvenir, suivez certaines habitudes, de la préparation de votre périple au retour chez vous.

1 RENSEIGNEZ-VOUS EN AMONT La préparation fait partie intégrante du voyage. Une fois votre destination choisie, lisez attentivement les guides spécialisés dans le tourisme éthique, contactez les structures locales pour avoir la liste des bonnes adresses, consultez les blogs de voyageurs sur Internet et même les réseaux sociaux, afin d'échapper aux lieux surfréquentés. Enfin, réserver en direct ou par l'intermédiaire d'une agence spécialisée vous permettra d'éviter les commissions et ainsi de donner plus aux hôteliers.

2 PRENEZ VOTRE TEMPS Parce que le mot vacances doit toujours rimer avec repos et découverte, tâchez de ne pas vous fixer des objectifs de voyage ou un programme trop chargé en visites. Profitez de votre séjour pour déconnecter de votre rythme quotidien. Par exemple, demandez-vous s'il est raisonnable de passer une semaine à parcourir tout le nord de l'Italie et si vous ne feriez pas mieux de consacrer sept jours à Venise et ses environs... Mieux vaut voir moins, mais mieux.

3 PRIVILÉGIEZ CERTAINS MODES DE TRANSPORT Dans la mesure du possible, prenez le train, dont les émissions de gaz à effet de serre demeurent faibles. Mais si vous optez pour la voiture, pensez au covoiturage, afin de partager votre véhicule avec d'autres personnes, ou déplacez-vous en car ou en bus. Enfin, si vous comptez explorer un autre continent, sélectionnez un vol direct et restez le plus longtemps possible sur place pour minorer votre impact carbone.

4 CONSOMMEZ LOCAL Profitez des produits et des spécialités gastronomiques de votre lieu de villégiature. Essayez, autant que possible, de vous fournir sur les marchés, auprès de petits commerçants et d'artisans du cru. Vous soutiendrez ainsi l'économie de la région et, en plus, ferez assurément de belles découvertes qui se transformeront en souvenirs inoubliables.

5 RÉDUISEZ VOS BESOINS Limitez au maximum le gaspillage en ressources naturelles, car même en Europe, l'eau se raréfie. Interdisez-vous de prendre un bain par jour et refusez le changement quotidien du linge de chambre. De la même

manière, efforcez-vous de gérer le chauffage ou la climatisation de votre chambre d'hôtel comme celui de votre logement: sans gaspillage.

6 ÉVITEZ DE POLLUER En cessant d'utiliser des objets en plastique à usage unique, vous aurez un réel impact sur l'environnement. Adoptez la gourde revient aussi moins cher que d'acheter des bouteilles. Si vous buvez des sodas, préférez leur version en verre ou en canette. Laissez les échantillons de gel douche ou de shampoing sur place pour ne pas inciter votre hôte à vous en donner d'autres. Ramassez vos déchets et jetez-les en respectant le tri sélectif local, ou rapportez-les en France s'il n'existe pas de filière de recyclage dans le pays visité (c'est souvent le cas pour les piles).

7 RESPECTEZ LES LIEUX Ne ramassez pas d'herbes, de galets ou de fleurs locales, afin de ne pas détériorer l'écosystème. Ne montez pas sur les monuments pour faire une photo inoubliable qui restera au fond de votre album et, surtout, ne laissez pas de graffitis, de marques ou de traces sur les arbres ou les bâtiments. Enfin, plutôt que de rapporter un magnet kitsch *made in China* à votre belle-mère, choisissez un petit objet artisanal réalisé sur place, qui la séduira sûrement davantage... ♦



Fraude sur Internet LES QUATRE MENSONGES DES BANQUES

FACE À L'AMPLEUR DES ARNAQUES EN LIGNE, LES BANQUES RENÂCLENT À REMBOURSER LEURS CLIENTS. NOUS AVONS EXAMINÉ LEURS ARGUMENTS AVEC LE SERVICE JURIDIQUE DE «QUE CHOISIR». BEAUCOUP FONT FI DE LA LOI ET DE LA POSSIBILITÉ DE PIRATER LES DISPOSITIFS DE SÉCURITÉ!

ÉLISA OUDIN ILLUSTRATIONS NINI LA CAILLE

Les cyberattaques n'ont plus rien d'anecdotique. Grandes entreprises, PME, administrations, collectivités locales, particuliers: nous sommes de plus en plus nombreux à faire l'objet d'arnaques en ligne, notamment de paiements frauduleux. Selon le dernier rapport de la Banque de France, 1,3 million de ménages ont été escroqués en 2020, pour un montant total de 740 millions d'euros. Il faut dire que les hackers amateurs des premiers temps ont laissé place à des groupes mafieux expérimentés. «*L'ouverture du Web au grand public et le développement des cryptomonnaies ont accéléré la professionnalisation des attaquants. Des "start-up" du crime gagnent à présent assez d'argent pour se multiplier et devenir de véritables industries informatiques*», indique Benoît Dupond, professeur de criminologie à l'université de Montréal, spécialiste de la cyberdélinquance. «*La criminalité va là où se trouve l'argent, et où le rapport bénéfice/risque est le plus intéressant. C'est le cas actuellement d'Internet*», renchérit David Grout, *Strategic Advisor* chez Mandiant, société de cybersécurité et filiale de Google.

En général, les escrocs ne travaillent pas isolés. Ils reçoivent l'aide de divers «fournisseurs», spécialisés dans une «branche»: vol des identifiants ou de cartes SIM, testing des données, recherche de vulnérabilité dans des applis de paiement... Des fuites chez Conti, considéré comme l'un des groupes criminels les plus actifs (188 millions d'euros de chiffre d'affaires estimé en 2021!), ont permis d'en explorer les coulisses. En un mois, de mi-novembre à mi-décembre 2021, il aurait mené plus d'une quarantaine d'attaques d'entreprises grâce à une centaine de salariés de toutes nationalités,

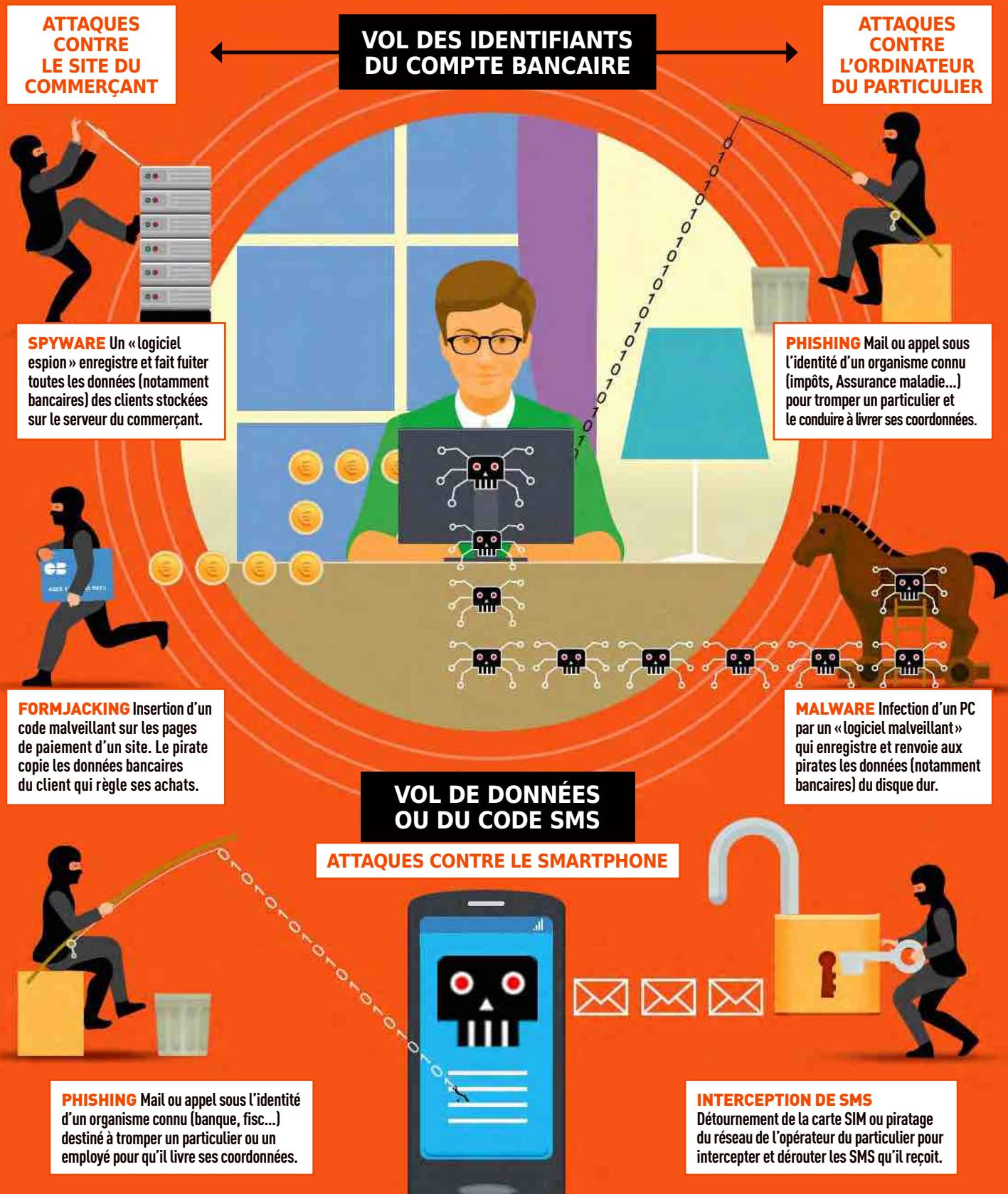
en grande partie des experts du numérique mais pas uniquement. Conti (dont le site pro-russe a fermé en juin 2022) serait en effet très hiérarchisé, avec des métiers différents et des salaires en rapport, et œuvre de concert avec d'autres groupes comme Netwalker, LockBit, Ryuk et Maze. Ces échanges leur permettent de se tenir au courant des évolutions en matière de cybersécurité et de trouver de nouvelles failles. Certains achètent même des licences informatiques pour analyser les logiciels de sécurité et y encrypter leurs virus.

L'UFC-QUE CHOISIR AGIT

Autre caractéristique des malfaiteurs: leur rapidité d'intervention, sans doute liée au fait qu'ils ne s'arrêtent quasiment jamais. Group-IB, expert de la cybersécurité, a analysé les heures de travail chez Conti: «*Environ 14 heures par jour, sans jour férié (sauf le Nouvel An) ni week-end. L'activité commence à midi passé et ne décline qu'après 21 heures.*» Les banques, qui disposent de services de lutte contre la fraude numérique, sont au courant. Elles savent aussi qu'il existe de nouvelles techniques pour contourner l'authentification forte. Pourtant, nombre d'entre elles nient cette réalité et mettent en cause systématiquement, en cas de fraude, la responsabilité des consommateurs. Dans l'idée, bien sûr, d'éviter de les rembourser. À la suite d'une enquête mettant en évidence l'augmentation du nombre de refus de prise en charge, l'UFC-Que Choisir a déposé plainte contre 12 établissements, dont La Banque postale, le Crédit agricole, la Banque populaire, BNP Paribas, la Société générale et le CIC. Et voici une première mise au point juridique et technique pour que vous puissiez mieux vous défendre. ♦

AUTHENTIFICATION FORTE : COMMENT ELLE EST CONTOURNÉE

Ce système de sécurisation des paiements en ligne est basé sur deux étapes de validation, mais il n'est pas infaillible ! Nous listons ici les différentes méthodes des pirates pour tenter de déjouer le dispositif.





AVEC L'AUTHENTICATION FORTE, LA FAUTE VOUS INCOMBE

La quasi-totalité des opérations de paiement (par virement et par carte bancaire) est aujourd’hui soumise à un processus de validation dite «par authentification forte», ou «à double facteur». Celle-ci fonctionne en deux étapes: dans un premier temps, le client doit renseigner ses données d'accès à ses comptes en ligne (identifiant et mot de passe). Ensuite, le plus souvent, il reçoit sur son téléphone mobile un code transmis par SMS afin de confirmer la transaction. La mise en place concrète de ce dispositif s'est étalée entre 2020 et 2022. En France, l'authentification renforcée est exigée dès le premier euro d'achat depuis le 15 mai 2021. Or, elle n'est pas sûre à 100%...

► LES FAITS De nombreuses victimes se retrouvent dans la même situation que celle vécue par un client de Floa Bank le 15 août 2021. À la lecture de son relevé de comptes, ce dernier découvre que trois paiements en ligne ont été effectués avec sa carte bancaire auprès de Netflix, Orange Bank et Revolut. Le montant cumulé de ces achats atteint 1 513,99 €. Pourtant, le consommateur certifie n'avoir jamais autorisé ces opérations.

► CE QUE DIT LA BANQUE Le service dédié à ce type de litige au sein de Floa Bank n'explique pas concrètement comment les paiements ont pu avoir lieu... mais il refuse de rembourser le client, au motif que «la transaction a été réalisée sur un site nécessitant [son] authentification». Pour «prouver» la faute du consommateur, le conseiller bancaire lui fournit des pages de script informatique, évidemment totalement illisibles pour un particulier!



Bon à savoir

Une authentification forte ne vous a pas été demandée lors d'un paiement frauduleux ? La banque doit automatiquement vous rembourser. Ce cas particulier découle de l'article L. 133-19 du Code monétaire et financier, qui dispose

que « le payeur ne supporte aucune conséquence financière si l'opération non autorisée a été effectuée sans que le prestataire de services de paiement n'ait exigé l'authentification forte du payeur, prévue à l'article L. 133-44 ».

► CE QUE DIT LA LOI Les banques appliquent l'authentification renforcée comme les y oblige la directive européenne de janvier 2018 (DSP2), mais les États membres de l'Union n'ont pas abrogé les dispositions en vigueur dans leur pays. Ainsi, en France, c'est l'article L. 133-23 du Code monétaire et financier qui détaille le partage de responsabilité entre les établissements et leurs clients en cas d'arnaque en ligne. Et il indique clairement que les premiers doivent «fournir des éléments afin de prouver la fraude ou la négligence grave commise par les utilisateurs de services de paiement». Il ne pose nullement une présomption de culpabilité des consommateurs! Or, depuis la mise en place du dispositif d'authentification forte, certaines banques estiment que leur responsabilité se borne à prouver qu'elles l'appliquent. Cela équivaudrait à dire que la loi a été modifiée avec l'entrée en vigueur du système. ◇

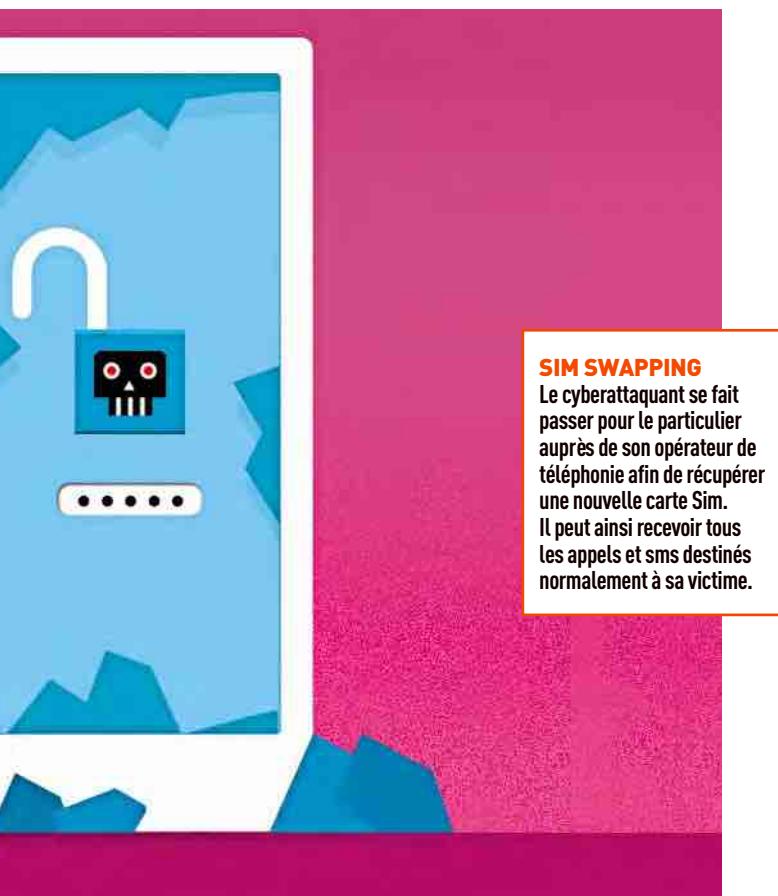




S'IL Y A FRAUDE, C'EST QUE VOUS AVEZ DONNÉ VOS CODES

Dans une majorité de cas aujourd'hui, si l'authentification forte a été mise en œuvre au moment de la validation d'un achat, les établissements financiers en déduisent que le titulaire du compte a forcément agi de lui-même, soit en rentrant ses codes sur l'interface de paiement, soit en les transmettant à un tiers - et tant pis si c'est malgré lui !

► LES FAITS Le cas s'est présenté avec une cliente de la Banque populaire occitane. Le 4 avril 2021, elle reçoit quatre SMS pour confirmer deux demandes de virements en cours d'exécution, d'un montant total de 5 000 €. Elle contacte sa banque pour faire opposition. Mais cette dernière ne lui rembourse que 1 420 € (virés à une certaine Adeline Verpoorte), correspondant à la part des fonds ayant pu être rappelés. Le solde, soit 3 580 €, reste à la charge de la consommatrice.



SIM SWAPPING

Le cyberattaquant se fait passer pour le particulier auprès de son opérateur de téléphonie afin de récupérer une nouvelle carte Sim. Il peut ainsi recevoir tous les appels et sms destinés normalement à sa victime.

► CE QUE DIT LA BANQUE

La Banque populaire occitane refuse de payer les fonds non rappelés au motif que les virements ont été réalisés avec l'authentification forte. Elle précise qu'après vérification auprès de son service monétique, le code a été envoyé sur le numéro de téléphone de la cliente et utilisé pour valider le virement.

► CE QUE DIT LA LOI

La position des banques revient à affirmer que l'authentification renforcée est inviolable; or aucun des spécialistes en sécurité que nous avons interviewés ne valide cette affirmation. Certes, dans de nombreux cas, c'est la manipulation par du phishing qui conduit les clients à fournir leurs codes. Mais il existe également, aujourd'hui, des techniques criminelles qui n'impliquent aucune intervention de la victime. Pour mieux comprendre comment les fraudeurs opèrent, rappelons en quoi consiste l'authentification forte. Elle tient en deux étapes: la première vise à l'identification via les données bancaires, la seconde à la validation du paiement. Donc pour escroquer, les malfaiteurs doivent récupérer les informations relatives au compte client puis intercepter le code de validation envoyé par SMS sur son téléphone. Voici les méthodes qu'ils emploient.

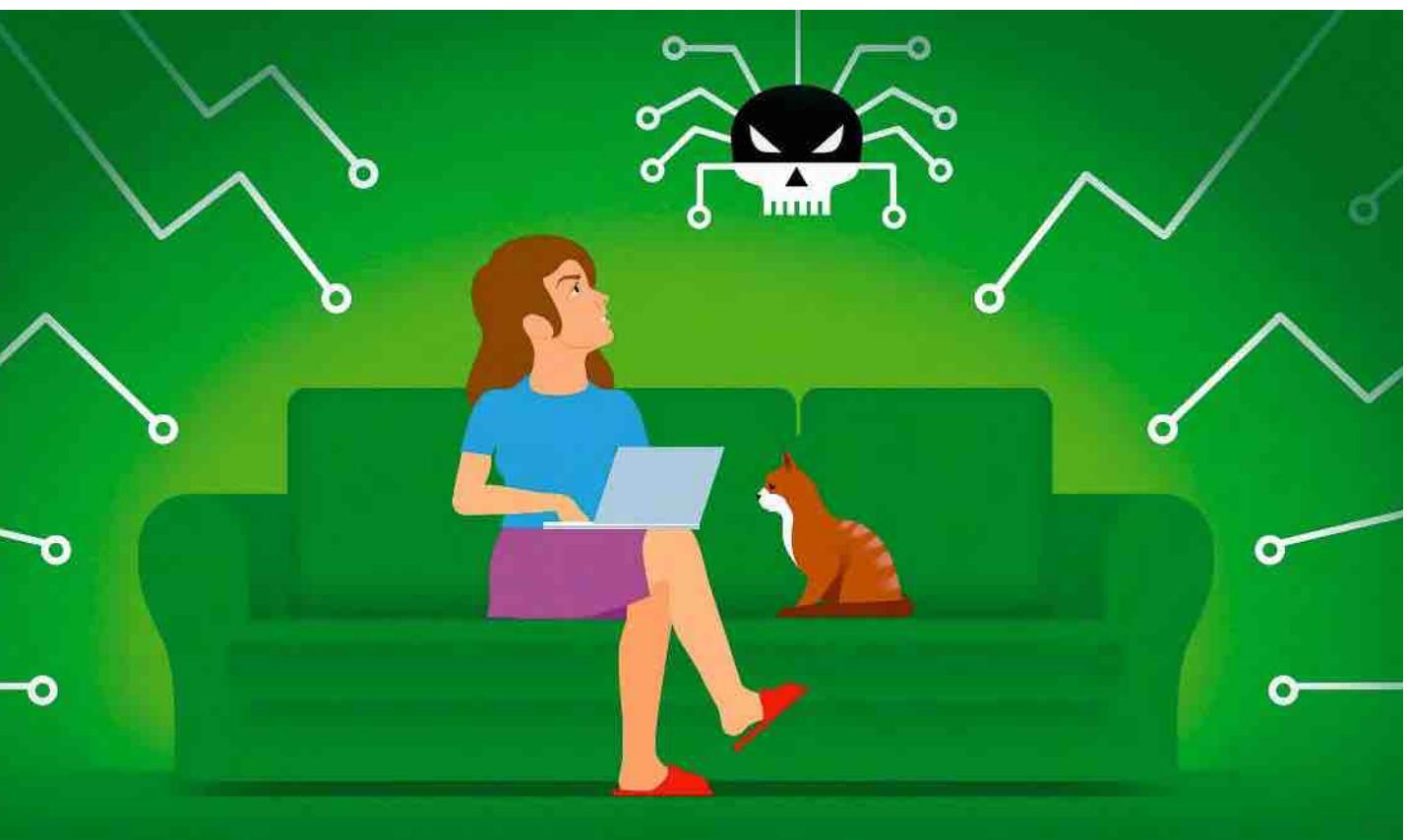
► À l'occasion de l'identification

L'attaque du site d'un e-commerçant afin d'exploiter une faille informatique est l'un des moyens utilisés pour voler des données bancaires (identifiants et mots de passe). Le *formjacking* (ou « vol de formulaire ») en est une variante. Le site Panda Security présente cette manipulation comme l'une des « *attaques en vogue* ». Les pirates parviennent à insérer un code informatique malveillant (ou virus) sur les pages de paiement d'un site d'e-commerce. Il va copier les données bancaires d'un client au moment où ce dernier effectue sa transaction. Plusieurs grandes entreprises comme TicketMaster ou BritishAirways ont reconnu avoir été infectées de cette façon. À l'heure actuelle, des milliers de consommateurs ont eu leurs données bancaires ainsi « aspirées ». « *Des hackers exploitent les vulnérabilités des logiciels de certains sites d'e-commerçants moins sécurisés que d'autres. Les informations récupérées sont généralement revendues sur le darknet* », confirme Phillippe Dubuc, Principal Solutions Architect chez Ping Identity, un fournisseur de moyens de sécurisation des identités numériques. « *On trouve aujourd'hui sur le darkweb les données de dizaines de milliers de cartes bancaires attendant d'être* »

vendues pour quelques dollars puis exploitées au cours d'attaques potentielles », ajoute Valentine Ouaki, Strategic Threat Advisor à Crowdstrike. Identifiants et mots de passe peuvent également avoir été dérobés directement au titulaire du compte bancaire. Son ordinateur aura été infecté par un *spyware* (« logiciel espion ») ou *malware* (« logiciel malveillant »), qui s'y est installé sans se faire détecter. Il provient d'une pièce jointe, du téléchargement d'un logiciel infecté, de la consultation d'un site contaminé... Une fois en place sur le PC du particulier, il capte les données qui y sont enregistrées et les renvoie vers les pirates. Et n'oublions pas non plus les attaques par *ransomware* (autrement dit, la menace de publication d'informations contre rançon) dirigées contre les grandes entreprises. « Les banques ne sont pas épargnées. Parmi ce qui leur est volé, il y a aussi des identifiants clients... », estime Raphaël Guérard, directeur Europe du Sud chez Forter, fournisseur de technologies de prévention de la fraude aux commerçants.

→ **Lors de la phase de validation** Une fois qu'ils ont les données du client en main, les pirates doivent encore se procurer le fameux SMS envoyé en cas d'initiation d'un paiement ou d'un virement - celui-ci

est d'ailleurs souvent déclenché des semaines, voire des mois après le vol des identifiants. Ici sont utilisés le *SIM swapping* et l'interception de SMS. Dans le premier cas, l'escroc se fait passer pour le titulaire original d'une ligne auprès d'un opérateur de téléphonie, et prétexte que son smartphone a été perdu ou volé afin de récupérer une nouvelle carte SIM. Avec celle-ci, il reçoit tous les appels et messages destinés à sa victime. Europol a interpellé cette année 26 personnes, en Espagne et en Roumanie, qui s'étaient spécialisées dans cette méthode de fraude. Elles avaient dérobé près de 3,5 millions d'euros! La deuxième technique consiste à intercepter le texto comportant le code de validation envoyé au client. Elle est plus complexe, mais pas impossible. Selon le site de cybersécurité Patrowl, les employés de la plateforme Twitter, qui reçoivent ce genre de SMS pour se connecter à leur session de travail, auraient été victimes d'une telle attaque. Les cybercriminels se seraient ainsi introduits dans le portail de gestion des comptes clients Twitter - il n'est pas exclu que les récupérations de codes aient aussi été, dans ce cas précis, réalisées par *SIM swapping* ou grâce à des complicités internes (ce qui n'est d'ailleurs pas exclu non plus pour les banques). ◇



NOS CONSEILS Limitez les risques de fraude bancaire en ligne

VOICI QUELQUES PRÉCAUTIONS UTILES POUR SE METTRE À L'ABRI DES TENTATIVES DE CYBERATTAQUES. BIEN SÛR, LA PROTECTION TOTALE N'EXISTE PAS. MAIS LES MESURES DÉCRITES CI-DESSOUS LIMITENT DÉJÀ DE FAÇON IMPORTANTE LE RISQUE DE VOL DE DONNÉES BANCAIRES.

→ ÉVITEZ DE TÉLÉCHARGER DES LOGICIELS ESPIONS

Les *spywares* qui contaminent les ordinateurs individuels sont susceptibles d'espionner et de voler vos codes de banque. Vous pouvez en télécharger, à votre insu, à partir de votre messagerie (en cliquant sur un lien dans un mail, en ouvrant une pièce jointe infectée), mais aussi via Internet (en consultant des sites piratés, en téléchargeant des logiciels vétolés, en cliquant sur des fenêtres ou pop-up publicitaires), ou encore par une connexion sur un disque dur ou un ordinateur contaminés (en utilisant une clé USB).

Pour vous en protéger, quatre mesures de sécurité s'imposent: **1.** disposer impérativement d'un antivirus et le mettre à jour régulièrement; **2.** n'installer que des logiciels de marque connue qui proviennent de source fiable; **3.** ne pas cliquer sur des pièces jointes ou des liens envoyés dans des mails à l'origine douteuse; **4.** naviguer en limitant les risques de contamination (c'est-à-dire sans visiter les sites à caractère pornographique, de streaming, de téléchargement illégal, de paris en ligne, etc.).

→ PROTÉGEZ-VOUS DU FORMJACKING

Ici, le vol des données bancaires a lieu au moment où vous effectuez un paiement en ligne. La protection la plus efficace consiste à utiliser le service

d'e-carte bleue généralement proposé gratuitement par les banques. Cette carte bancaire virtuelle possède le même type d'identifiants (numéro, date d'expiration et code de vérification ou CVV), mais tous les chiffres sont renouvelés à chaque achat. Il est donc absolument inutile de les voler! Au minimum, si vous vous servez de votre carte classique sur un site marchand, vérifiez impérativement qu'il dispose bien d'une sécurité (c'est le fameux «s» après le <http://> de son adresse internet qui fait toute la différence: <https://>). Et surtout, n'enregistrez jamais vos données bancaires auprès d'un e-commerçant (ni sur votre ordinateur d'ailleurs), même si cela vous est systématiquement proposé et présenté comme une solution beaucoup plus pratique!

→ ADOPTEZ LA PARADE AU PHISHING

La règle est simple ici, et doit devenir une véritable habitude: quelle que soit la raison pour laquelle vous vous connectez à un site internet, faites-le toujours en passant par Google et en rentrant vous-même l'adresse. Jamais en cliquant sur un lien. Il devient en effet de plus en plus difficile de savoir si les mails envoyés proviennent de sources authentiques ou non. Et, bien entendu, ne livrez sous aucun prétexte vos codes bancaires par Internet, SMS ou téléphone.

→ PRENEZ GARDE AU VOL DU SMS DE VALIDATION

Il faut désormais veiller sur les codes contenus dans le SMS de validation comme sur ses codes bancaires. Ne les confiez jamais à distance, surtout à votre soi-disant conseiller bancaire. Si vous constatez une interruption brutale de réseau sur votre téléphone mobile, vous êtes peut-être en train de subir une attaque par *SIM swapping* (lire aussi p. 52-53). Changez à l'instant même vos identifiant et mot de passe bancaires en vous rendant sur votre compte en ligne ou sur l'application de la banque. Puis, dans un second temps, modifiez tous vos autres mots de passe.

→ NE LAISSEZ PAS VOTRE PC ÊTRE INFECTÉ

Certains indices doivent vous alerter et vous conduire à vérifier l'état de votre ordinateur. Il devient soudainement lent, il ne s'allume plus ou alors difficilement? Des fichiers semblent modifiés ou supprimés? Des fenêtres publicitaires ou des messages apparaissent subitement à l'écran? Des mails sont envoyés sans votre consentement? Ces signes prouvent une infection. Là aussi, le réflexe est de changer immédiatement vos identifiants bancaires. Mais cela ne suffit pas, il faut ensuite entièrement « nettoyer » votre ordinateur. Réalisez (ou faites faire) un scan complet de l'appareil pour trouver et supprimer les éventuels virus et *spywares*.



EN CAS DE PHISHING, VOUS AVEZ ÉTÉ NÉGLIGENCE

Lhameçonnage ou *phishing* consiste à obtenir, par la ruse, que le client livre lui-même ses codes. Cette technique continue d'être très largement employée par les cyberdélinquants. Elle s'est même particulièrement complexifiée depuis quelques temps. Dès lors, le particulier peut-il vraiment être mis en cause?

➔ LES FAITS En 2020, une cliente de la Banque postale est victime d'une fraude particulièrement complexe. Le 4 septembre, elle reçoit un SMS qui l'informe d'un achat d'un montant de 500 €. Elle compose immédiatement le numéro de téléphone figurant sur ce SMS afin de signaler qu'elle n'est pas à l'origine de la transaction. Elle reçoit, dans la foulée, trois autres textos pour des achats, qu'elle dénonce également. Elle est pourtant débitée de 732 €. En réalité, le numéro indiqué sur le premier message n'émanait pas de sa banque, mais des fraudeurs. Pensant alerter celle-ci, la cliente est, en fait, entrée en contact avec eux et... tombée dans le panneau. Ces derniers ont joué sur la rapidité et l'effet de panique pour obtenir de la consommatrice qu'elle envoie ses codes, qu'ils ont utilisés pour les SMS suivants, correspondant, eux, à de véritables achats.

➔ CE QUE DIT LA BANQUE L'établissement note que la consommatrice a été victime d'un stratagème (ou *phishing*) qui a permis aux escrocs d'obtenir ses données. Bien qu'il ne s'explique pas comment le premier SMS des fraudeurs a pu « *se dissimuler au beau milieu de la file des SMS envoyés par la Banque postale à la cliente pour authentifier de vrais paiements* », il estime celle-ci responsable de négligence grave pour avoir livré ses codes.

➔ CE QUE DIT LA LOI « *L'envoi d'un SMS d'alerte par les fraudeurs, qui porte le même numéro que ceux de la banque - ou d'autres organismes officiels (banques, services des impôts, Assurance maladie, police, etc.) - et qui vient s'intégrer dans la même file de conversation qu'eux, montre le haut niveau de technologie utilisé aujourd'hui par les cybercriminels. Et, par voie de conséquence, la difficulté à les différencier des vrais des faux SMS* », souligne Philippe Dubuc, de la société Ping

Identity. « *Les modes opératoires du phishing évoluent tous les jours. L'authentification forte a fait baisser le nombre de fraudes en 2021-2022, mais a également engendré de nouveaux types d'attaques, plus complexes* », remarque Raphaël Guérard, directeur Europe du sud chez Forter. Les escrocs parviennent notamment à récupérer de plus en plus de données concernant leur victime (coordonnées, numéro de compte, nom du conseiller bancaire, etc.), ce qui leur permet d'installer un climat de confiance. C'est d'autant plus redoutable que les banques recommandent, en cas de fraude suspectée, d'agir très rapidement. Une autre technique consiste à dupliquer une application bancaire (même logo et présentation, etc.). « *Croyant être sur la véritable appli de sa banque, le client livre ses codes aux fraudeurs* », indique David Grout, *Strategic Advisor* chez Mandiant. Précisons ici, comme le souligne Raphaël Guérard, « *que les employés de banques sont également victimes de phishing* ». Ces méthodes, de plus en plus élaborées, interrogent sur la responsabilité du client. Peut-il être systématiquement taxé de « négligence grave », comme le maintiennent les banques, alors même que la fraude s'avère extrêmement difficile à détecter? Ce n'est généralement pas ainsi que pensent les tribunaux. La plupart des juges du fond donnent raison au consommateur, et la Cour de cassation a aussi bien précisé sa position en cas de *phishing*. Elle indique notamment, dans un arrêt de juillet 2020, qu'il faut déterminer si le client « *a commis une négligence grave en répondant à un courriel présentant de sérieuses anomalies tenant tant à la forme qu'au contenu du message* ». Ou si, à contrario, de telles irrégularités n'étaient pas observables, auquel cas il ne peut pas être accusé de négligence.



La position de la FBF

La Fédération bancaire française (FBF) rappelle que les banques déploient d'importants moyens contre la fraude. C'est vrai. La FBF estime aussi qu'un établissement a la faculté de refuser de rembourser son client si un « soupçon de fraude » pèse sur lui. Mais les termes de l'article L. 133-23 du Code monétaire et financier sont clairs : c'est bien au banquier « de prouver » la fraude ou la négligence grave du client. Il ne peut se contenter « de soupçonner »!



4^e mensonge

LA BANQUE N'A PAS À MENER L'ENQUÊTE

Certes, un établissement financier n'a nullement la possibilité d'expertiser l'ensemble de la chaîne de paiement, et notamment l'ordinateur personnel d'un client. Mais ce n'est pas une raison pour prétendre que ce dernier a sciemment validé des paiements!

► LES FAITS En avril 2020, un client de la Caisse d'épargne constate que plusieurs opérations frauduleuses ont été réalisées avec sa carte bancaire, via le dispositif d'authentification forte Secur'Pass. Il conteste être à l'origine de ces paiements auprès de sa banque, et précise habiter seul.

► CE QUE DIT LA BANQUE Avec la méthode d'authentification renforcée, la fraude est impossible. Mais surtout, la banque n'a pas la capacité d'enquêter sur toute la chaîne de paiement (notamment sur le PC du client et le réseau internet). Donc, c'est à la police de mener les investigations, pas à elle.

► CE QUE DIT LA LOI «Une banque a la possibilité de voir si ses serveurs et/ou ses procédures de sécurité ont été mises en défaut. En revanche, elle ne peut



2 QUESTIONS À... Raphaël Bartlomé

Directeur du service juridique de l'UFC-Que Choisir

« L'analyse des médiateurs évolue »

QCA Pourquoi l'UFC-Que Choisir a-t-elle porté plainte contre les banques ?

Raphaël Bartlomé Nous souhaitons mettre en lumière l'existence d'un véritable système faisant fi de la loi. Dans un certain nombre d'arnaques, les banques sont incapables de savoir ce qui s'est produit. Elles font alors peser les conséquences du vol sur le client, même si la fraude était indécelable par ce dernier. C'est en totale contradiction avec le Code monétaire et financier, qui dit clairement que la banque doit prouver la responsabilité du client.

QCA Y a-t-il déjà des avancées ?

R. B. Oui, on constate que la communication commence à faire bouger des lignes. Sous l'égide de la Banque de France, un groupe de travail vient de se mettre en place pour réfléchir aux moyens d'améliorer le traitement des demandes de remboursement des clients. La commission européenne a été sensibilisée au dossier. Elle envisage de réviser la deuxième directive européenne sur les services de paiement (DSP2) concernant ce point. On voit aussi que certains médiateurs des banques font évoluer leur analyse, en prenant davantage en compte la charge de la preuve.

pas, en l'état actuel des connaissances, savoir si l'ordinateur du client est compromis, car il faudrait une expertise directement sur son appareil. Et encore moins si c'est le réseau (Internet, mobile, etc.) qui l'a été, car il faudrait une expertise de l'exploitant», explique un informaticien travaillant dans une banque. Il existe donc toute une série de paramètres et d'inconnues. Le problème est que les banques s'en servent pour dire que la recherche de preuves prend fin à leur porte. Elles estiment que le reste relève d'une enquête de police. Peut-être, mais cet état de fait ne devrait pas être invoqué par les établissements financiers pour prétendre arbitrairement que le client est à l'origine de la manipulation, et qu'il a eu la volonté de procéder aux paiements contestés.♦



LU POUR VOUS

L'argent, c'est toute une éducation

LE COUPLE ET L'ARGENT - POURQUOI LES HOMMES SONT PLUS RICHES QUE LES FEMMES

TITIOU LECOQ / L'ICONOCLASTE / 21,90 €

Dans cet ouvrage, véritable plaidoyer pour une égalité de traitement entre hommes et femmes, la journaliste Titiou Lecoq démontre, à grand renfort d'études et de statistiques, que les dés sont pipés dès le départ. Prenons l'argent de poche. Selon une récente enquête de l'institut de sondage Poll&roll, les filles reçoivent en moyenne 4 € par mois de moins que les garçons. Et, à l'adolescence, c'est 10 €, comme on le voit avec Gwendolin et Gwendoline, un frère et une sœur mis en scène par l'auteure. Leurs - gentils - parents ont fixé la somme à attribuer en sondant leurs proches, et n'ont pas imaginé que cela pouvait être une question de genre... Plus tard, découvre-t-on, cette différence va se retrouver à tous les moments de la vie à deux. Au XIX^e siècle, dans les milieux modestes, les femmes sont ordinairement responsables du budget de la famille, et les premières à souffrir du manque d'argent quand il survient. En revanche, dans les ménages aisés, ce sont

les hommes qui le gèrent. Aujourd'hui, on commence en général par faire moitié/moitié, pensant être «réglo». Mais c'est sans tenir compte de l'écart de salaires, qui favorise l'homme dans trois quarts des foyers. La question de l'argent reste d'ailleurs souvent non débattue au sein du couple, ce qui produit des inégalités. Avec le ton assez mordant qui la caractérise, Titou Lecoq dresse un état des lieux assez effrayant. Elle s'appuie sur des chiffres officiels, cite des économistes, des sociologues, des banquières, des spécialistes de l'arnaque... et même sa mère, pour tordre le cou à des idées reçues et éveiller les consciences. Ainsi, un homme qui gagne plus que sa compagne et lui donne de l'argent pour les dépenses familiales se contente, en fait, de «compléter», alors que de son côté elle utilise l'intégralité de son salaire pour la maison et les enfants... Même si nous sommes, chez *Que Choisir*, prudents avec les généralités, avouons que ce livre pose d'intéressantes questions.

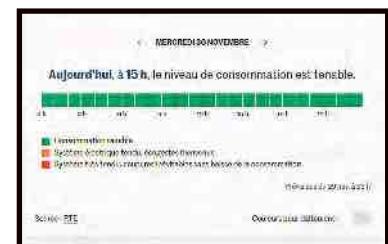


SUR LE WEB

La France passera-t-elle l'hiver ?

Les Décodeurs, le service du quotidien *Le Monde* dédié à la vérification des informations, met à la disposition du public un tableau de bord mesurant en temps réel la consommation du réseau électrique français. Trois grands indicateurs y sont compilés, ce qui permet à tous d'adapter sa consommation. Un outil utile cet hiver, et probablement davantage encore dans les années à venir.

► Lemonde.fr/les-decodeurs/article/2022/10/26/consommation-production-signal-ecowatt-le-tableau-de-bord-du-reseau-electrique-francais-en-temps-reel_6147324_4355770.html



De l'info en BD

LES ENQUÊTES DE MEDIAPART EN BANDE DESSINÉE
MEDIAPART / LA REVUE DESSINÉE

On le constate, les lecteurs sont de plus en plus friands de bande dessinée pour s'informer. Cette tendance n'a pas échappé à nos confrères de Mediapart: c'est la seconde fois que le site s'associe avec La Revue dessinée pour éditer ses enquêtes sous forme d'albums. Après avoir décrypté sans concession la multinationale Amazon, place aux «affaires» et à leur traitement. De la fraude

fiscale massive du groupe de luxe Kering (famille Pinault) aux frais de mandats exorbitants des parlementaires en passant par la clémence répétée de la Cour de Justice envers les (ex-)ministres et par l'affaire PPDA, ils affirment que les citoyens ne sont pas traités de la même manière selon qu'ils sont puissants ou misérables, comme l'écrivait déjà Jean de La Fontaine dans une de ses fables, en... 1678.



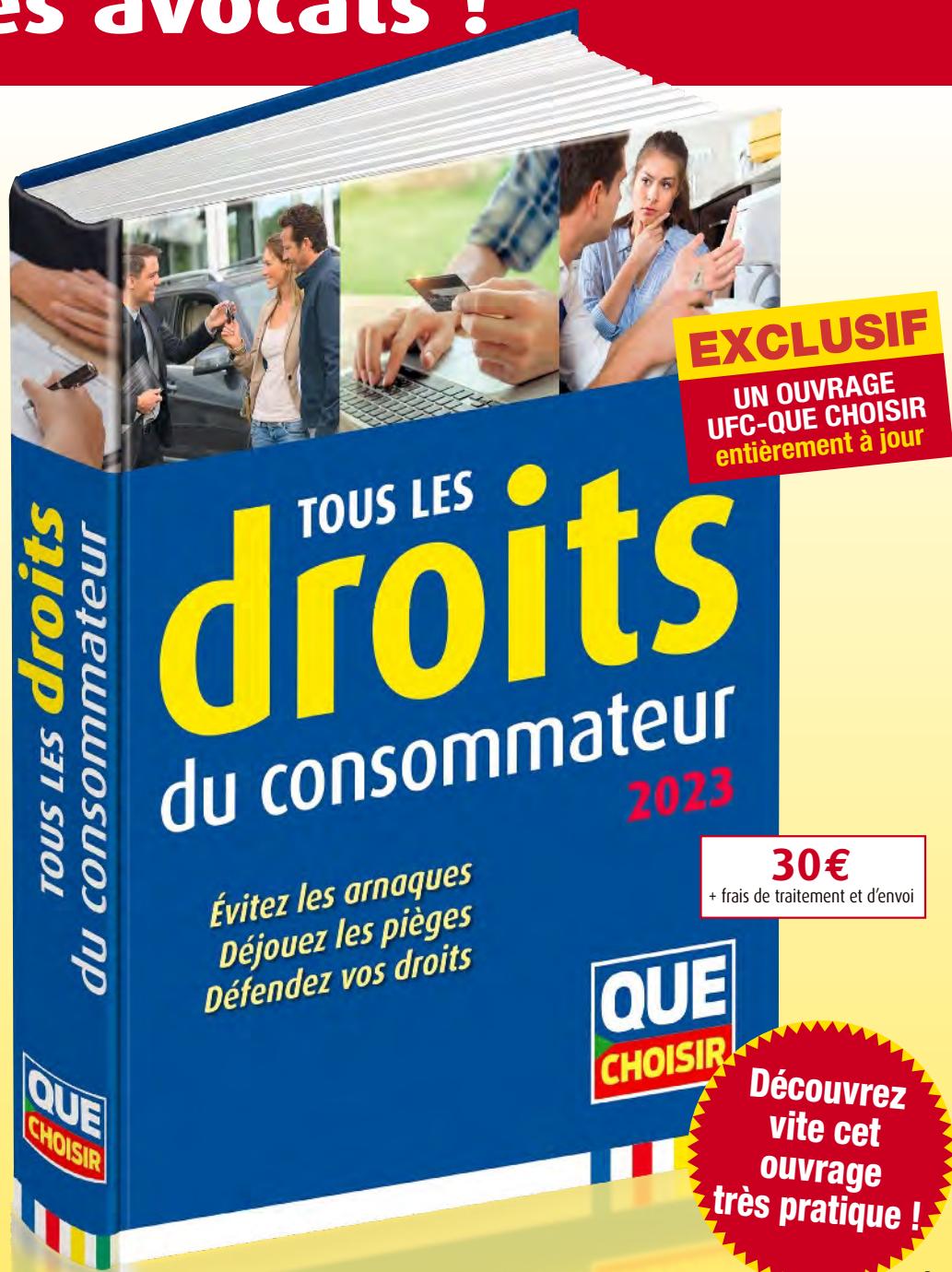
EN KIOSQUE

Profitez du plus intraitable des avocats !

- Alimentation
- Argent
- Artisans
- Assurances
- Banques
- Commerce
- Crédit
- Équipement
- Internet
- Loisirs
- Maison
- Multimédia
- Prestataires de services
- Santé
- Supermarchés
- Télécoms
- Transports
- Vente à distance
- Voiture
- Voyages...



Faites entendre votre voix.
Faites valoir vos droits !



BON DE COMMANDE à compléter et à renvoyer sans argent à : Que Choisir Édition - Service clients - 45, avenue du Général Leclerc - 60643 Chantilly Cedex

**□ OUI, je souhaite commander l'ouvrage
TOUS LES DROITS DU CONSOMMATEUR
(440 pages, format 18 x 24 cm).**

• J'EN PROFITE DÈS AUJOURD'HUI : 30 € + 5,95 € de frais de traitement et d'envoi, soit un total de 35,95 €.

• 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 30/06/2023.

Vos informations personnelles font l'objet d'un traitement par l'UFC-QUE CHOISIR aux fins (i) de gérer vos commandes, (ii) réaliser des statistiques, (iii) vous adresser des offres et informations personnalisées et (iv) les enrichir afin de mieux vous connaître. L'UFC-QUE CHOISIR s'engage sur la confidentialité de vos données personnelles. Je m'oppose au transfert de mes données à des partenaires de l'UFC-QUE CHOISIR (organismes de presse et associations).

À découvrir en kiosque actuellement

EXPERT • INDÉPENDANT • SANS PUBLICITÉ

**QUE
CHOISIR**

pratique

Numéro 134 • Décembre 2022 • 6,95 € • ISSN 1773-9713

HABITAT

Bien gérer vos travaux



→ RÉNOVATION → EXTENSION
→ CONSTRUCTION

+

Toutes
les aides