

JUILLET/AOÛT  
2014  
n°230

### SOMMAIRE

**La loi ALUR :  
les propriétaires  
immobiliers encore  
plus encadrés**

**Panorama des  
marchés financiers et  
chiffres clés**

## RETRAITE : POURQUOI RECOURIR A UN AUDIT ?

**Q**uand et combien sont les deux questions qui sont systématiquement posées lorsque la thématique de la retraite est abordée. Pour être en mesure de déterminer avec précision à quel moment partir en retraite et avec quel montant, il est indispensable de **revenir sur l'ensemble de sa carrière professionnelle**. Or, cet exercice, en apparence très simple, peut vite se révéler extrêmement **compliqué et fastidieux**. En effet, il n'est pas toujours aisé de se remémorer chaque étape de sa vie professionnelle tels que les petits boulots d'été, les jobs d'étudiants, les courtes périodes de chômage... De plus, il est pratiquement impossible pour un profane de **vérifier l'exactitude des décomptes fournis par les organismes de retraite**. Ainsi, il se peut que des périodes aient été oubliées et que certains revenus soient erronés. Ceci s'explique par un système de retraites pour le moins complexe comprenant 9 régimes de bases, 38 régimes complémentaires et des organismes sociaux littéralement débordés. Cette situation ne va pas aller en s'améliorant puisque d'ici 2020, ils devront gérer plus de 7,5 millions de départs en retraite. **Autrement dit, il ne faut surtout pas penser que les relevés de carrière ou de situation individuelle fournis par les organismes sociaux ont été vérifiés avant d'être envoyés**. Au regard des réclamations effectuées par les cabinets spécialisés, **le taux d'erreur avoisinerait les 66 %**. **En clair, seulement 1/3 des relevés seraient conformes !** Les erreurs décelées sont loin d'être neutres puisque les quelques centaines ou milliers d'euros de manque à gagner annuel vont perdurer toute la vie du retraité, et ce même après son décès, par le jeu de la réversion, pour atteindre plusieurs centaines de milliers d'euros au global.

Par exemple, une erreur de 300 € dans le calcul de la pension mensuelle correspond à un manque à gagner de 3 600 € / an, soit l'équivalent de 90 000 € sur une durée de 25 ans. Dans l'hypothèse d'une réversion au profit du conjoint sur une durée de 10 ans, le manque à gagner ressort à près de 20 000 € d'où 110 000 € de pertes au global !!! **Il faut donc être très vigilant et opérer une reconstitution de carrière méticuleuse.**

**Dans ces conditions, le recours à un professionnel s'impose puisqu'en plus de déceler et de faire corriger les éventuelles erreurs sur le décompte de retraite, il répondra avec certitude aux questions suivantes : Quel est l'âge optimal pour prendre sa retraite ? Quel sera le montant de la pension ? Quel sera le montant de la pension de réversion versé à son conjoint ? Comment optimiser sa fin de carrière ?...**

En théorie, dans ce domaine, deux acteurs cohabitent, à savoir les banques ou les compagnies d'assurance et les cabinets d'audit indépendants.

**Les banques et compagnies d'assurance** offrent un service gratuit ou à très faible coût (quelques centaines d'euros) mais très incomplet puisque basé soit sur une reconstitution très sommaire de la carrière soit uniquement sur le taux de remplacement. L'objectif de ces organismes étant **uniquement de vendre leurs produits d'épargne retraite, l'objectivité de leur pseudo étude laisse à désirer.**

**En revanche, les cabinets indépendants spécialisés en audit retraite** réalisent une analyse totalement impartiale puisqu'ils n'ont aucun produit financier à commercialiser. En contrepartie de cette indépendance, leur assistance est payante. En règle générale, le coût est compris entre 1 500 € et 4 000 € selon la prestation demandée et la complexité du dossier. **Les coûts de l'audit peuvent néanmoins être pris en charge par l'entreprise et les frais d'assistance à la liquidation de la retraite sont déductibles du revenu imposable du futur pensionné.**

Il va sans dire que si vous voulez de vraies réponses à vos questions, il faut vous orienter vers les cabinets d'audit indépendants. Le bilan réalisé par ces cabinets englobe les points suivants :

- La reconstitution de carrière avec le contrôle et la vérification de toutes les rémunérations et cotisations sur l'ensemble du parcours professionnel. Autrement dit, tous les événements tels que le service national, le chômage, la maladie, l'invalidité, l'expatriation, le détachement à l'étranger, l'apprentissage, les jobs d'été, l'aide familiale sont passés en revue de façon à déceler les erreurs ou les omissions.
- L'intervention auprès des caisses de retraite en vue d'obtenir réparation des erreurs et/ou des omissions.
- L'analyse des contrats de retraite supplémentaire par capitalisation à titre professionnel ou privé tels que les articles 82, 83, 39 ainsi que les lois Madelin et les PERP.
- Le calcul des pensions selon les dates de départ en retraite.
- L'optimisation de la retraite par la recherche des dispositifs réglementaires applicables.
- La détermination de l'âge optimal pour le départ en retraite.
- L'étude du rachat de trimestres au titre des études supérieures et/ou des années incomplètes.
- L'étude de la surcote.
- L'étude du dispositif cumul emploi retraite.
- L'étude de la retraite progressive.
- Les simulations de pension de réversion.
- La liquidation de la retraite.

En règle générale, **il est souhaitable de réaliser un audit retraite entre 50 ans et 55 ans afin de se laisser le temps de mettre en place des stratégies optimales. Il est bien évidemment possible de l'opérer plus tard mais dans tous les cas avant la liquidation de la retraite.**

En conclusion, la réalisation d'un bilan retraite **s'avère être une quasi nécessité si vous souhaitez obtenir une pension maximale.** En effet, cela permet non seulement de mettre en place une stratégie optimale de fin de carrière dans le but de maximiser votre pension mais aussi d'être certain que les décomptes fournis soient exempts d'erreurs. Pour ce faire, **nous avons sélectionné un acteur indépendant au savoir-faire confirmé qui est spécialisé dans les bilans sur mesure avec une reconstitution de carrière circonstanciée et la mise en place d'une stratégie d'optimisation. N'hésitez pas à nous consulter pour de plus amples informations.**

## LOI ALUR : LES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS ENCORE PLUS ENCADRES

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a pour conséquence une **profonde modification des rapports entre les propriétaires et les locataires.** Avec une recrudescence des contrôles à leur encontre, les propriétaires de logements nus ou meublés sont indiscutablement les grands perdants de cette loi. S'il est à noter que bon nombre d'articles de la loi ALUR ne sont pas encore applicables faute de parution des décrets à ce jour, il n'en demeure pas moins vrai que certaines dispositions se font déjà ressentir.

### LES MESURES APPLICABLES IMMEDIATEMENT A TOUS LES BAUX :

**Concernant les travaux réalisés dans le logement.** Les locataires ont l'obligation de laisser exécuter les travaux d'entretien et d'amélioration tant dans les parties communes que privatives. Cette obligation est étendue aux **opérations préparatoires liées aux travaux permettant de rendre le bien conforme aux exigences de décence. Si les travaux durent plus de 21 jours (au lieu de 40 jours précédemment), le locataire est en droit de demander au propriétaire une indemnisation. En cas de réparations urgentes, le locataire peut obtenir une diminution du loyer** en proportion du temps et de la partie du logement dont il a été privé.

**Concernant les délais de prescription.** Les **délais de prescription sont réduits à 3 ans** contre 5 ans auparavant pour l'ensemble des actions dérivant du bail tel que le paiement des loyers et des charges. En revanche, **les actions en révision des loyers engagées par le bailleur à l'encontre du locataire sont prescrites un an après la date de la révision stipulée dans le bail.**

### LES MESURES APPLICABLES AUX BAUX CONCLUS A PARTIR DU 27 MARS 2014 :

**Concernant les congés à l'initiative du locataire.** Il existe **trois nouveaux cas où le délai du préavis est réduit à 1 mois** au lieu de 3 mois, à savoir : les locataires de logements situés dans les zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants, les locataires bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés et les locataires de logements sociaux dont les ressources sont inférieures à celles qui permettent l'attribution de logements locatifs très sociaux.

**Concernant le dépôt de garantie.** Le délai maximum de restitution du dépôt de garantie est fixé à un mois dans le cas où l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée. Dans les autres cas, le délai de deux mois est maintenu. Le défaut de restitution dans les délais prévus est assorti d'une **pénalité de 10 % du loyer par mois de retard**. Dans un immeuble en copropriété, le propriétaire peut, dans l'attente de la reddition des comptes annuels, conserver au maximum 20 % du dépôt de garantie au-delà du délai légal de restitution.

**Concernant les locations meublées.** Le régime de la location meublée devient nettement plus contraignant puisqu'il est désormais aligné sur celui des locations nues pour les règles relatives aux états des lieux, diagnostics techniques, encadrement des loyers, dépôt de garantie, rémunération des intermédiaires. Toutefois, l'ensemble de ces dispositions ne sont pas encore applicables à ce jour faute de parution des décrets d'application à l'exception de celles liées aux dépôts de garantie et de charges récupérables. **Le montant du dépôt de garantie**, auparavant librement fixé entre les parties, **ne peut désormais excéder deux mois de loyer**. Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le propriétaire au choix des parties soit sous forme forfaitaire ou provisionnelle. **Si le forfait a été retenu, il ne peut être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire s'est acquitté.**

#### **LES MESURES APPLICABLES ULTERIEUREMENT DANS L'ATTENTE DE PARUTION DES DECRETS :**

**Concernant les frais.** Lorsque le bail et l'état des lieux sont établis directement entre le propriétaire et le locataire aucun frais ne peut être imputé au locataire. En cas de recours à un intermédiaire, les débours liés à la mise en location sont uniquement à la charge du propriétaire. En revanche, les frais de rédaction du bail et d'état des lieux sont partagés entre les deux parties. Il est à souligner que les montants facturables au locataire sont encadrés car ils ne peuvent excéder un plafond au M<sup>2</sup>.

**Concernant le dossier des locataires.** Une liste exhaustive des pièces pouvant être demandées au locataire et à sa caution va être introduite en remplacement de la liste actuelle des pièces interdites.

**Concernant la rédaction du bail.** La loi impose un bail qui devra impérativement mentionner les points suivants :

- Les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.
- Le montant et la description des travaux effectués depuis la fin du dernier bail ou de dernier renouvellement.
- Dans les zones d'encadrement des loyers, le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement, définis par le préfet, ainsi que le complément de loyer s'il est appliqué.
- La date de versement du dernier loyer acquitté par le dernier locataire.
- Le renoncement éventuel à la garantie universelle des loyers.
- Les dispositions de la rémunération de l'intermédiaire dans le cas où le contrat est conclu avec le concours d'un intermédiaire.

Les **diagnostics techniques** liés à la recherche d'amiante et à l'état de l'installation électrique intérieure doivent impérativement être annexés au bail. Il en est de même de **la remise d'une note d'information** qui doit rappeler les droits et obligations des parties, le traitement des litiges ainsi que les conséquences de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

En cas de manquement dans le bail de la mention relative à la surface ou aux loyers de référence ainsi qu'au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut **mettre en demeure le propriétaire de reporter ces informations sous peine de diminution de loyer**. De plus, dans le cas où la surface habitable du logement se trouverait être inférieure de plus de 5 % à celle mentionnée dans le bail, le locataire peut demander une diminution du loyer proportionnel à l'écart constaté.

En cas de défaut d'assurance du locataire, **le propriétaire pourra contracter une assurance en lieu et place du locataire** et, récupérer auprès de ce dernier, le montant des primes.

**Les locataires de plus de 65 ans (au lieu de 70 ans auparavant) disposant de faibles ressources** ne peuvent se voir opposer le renouvellement de leur bail qu'à la condition où le propriétaire propose un relogement.

**Concernant l'état des lieux.** Le contenu des états des lieux d'entrée et de sortie doit être uniformisé afin de favoriser leur comparaison et éviter ainsi des litiges. Si le logement comporte des compteurs énergétiques individuels, l'état des lieux doit faire mention des index de consommation de chaque énergie. **Un droit de rectification de l'état des lieux d'entrée est ouvert au locataire pendant 10 jours à compter de son établissement.**

**Concernant l'encadrement des loyers.** Les loyers des biens situés dans les zones dites d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants seront encadrés. Un arrêté préfectoral va fixer pour chaque catégorie de logements trois indicateurs de loyers (le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré). **Un complément de loyer pourra être appliqué pour certains logements présentant certaines caractéristiques de confort ou de localisation.**

**Concernant la garantie universelle des loyers (GUL).** Cette garantie a pour objet de couvrir les impayés de loyers subis par les propriétaires de biens nus ou meublés. Sa date d'entrée en application est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette garantie est gratuite et facultative. Le propriétaire pourra donc y renoncer lors de la signature du bail en préférant la caution d'un tiers. Il est à noter qu'il est expressément interdit de cumuler la GUL avec toute autre forme de garantie souscrite par le bailleur telle que l'assurance loyers impayés sauf si le locataire est étudiant ou apprenti.

## PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 30 juin 2014

<b>Marchés des Actions</b>	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	4 422,84	-2,14%	2,95%	11,06%	40,84%
PARIS (CAC Mid&Small)	9 486,60	-2,02%	9,94%	24,56%	96,51%
PARIS (CAC All-Tradable)	3 391,92	-2,15%	3,95%	15,36%	51,89%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	3 228,24	-0,50%	3,84%	13,33%	34,42%
NEW YORK (Dow Jones)	16 826,60	0,65%	1,51%	35,54%	99,20%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	4 408,18	3,90%	5,54%	58,94%	140,22%
FRANCFORT (Dax Xetra)	9 833,07	-1,11%	2,94%	33,31%	104,49%
LONDRES (FTSE 100)	6 743,94	-1,47%	-0,08%	13,43%	58,71%
TOKYO (Nikkei 225)	15 162,10	3,62%	-6,93%	54,46%	52,25%
MONDE (Msci World) en Euros	134,55	1,37%	5,62%	32,82%	78,56%

<b>Taux d'intérêt</b>	jour le jour	3 mois	1 an	10 ans	20 ans
FRANCE	0,01%	0,21%	0,45%	1,60%	2,46%
ETATS-UNIS	0,10%	0,24%	0,34%	2,45%	3,15%
ROYAUME-UNI	0,47%	0,55%	0,73%	2,75%	3,29%
JAPON	0,05%	0,13%	0,33%	0,52%	1,38%

<b>Or et Devises</b>	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	30 580 €	3,35%	8,86%	-8,72%	42,90%
NAPOLEON	180,00 €	0,00%	5,94%	-15,57%	35,44%
EURO / DOLLAR	\$ 1,3690	0,61%	-0,73%	-5,28%	-2,62%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8006	-1,54%	-3,97%	-11,30%	-5,67%
EURO / 100 YENS	¥ 138,66	0,22%	-4,19%	19,28%	3,45%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,2141	-0,52%	-1,10%	0,58%	-20,44%

## CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 30 juin 2014

PIB 2013	2 060 milliards d'euros
DEFICIT PUBLIC 2013	87,6 milliards d'euros soit 4,3 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2013	1 925,3 milliards d'euros soit 93,5 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,00 % au 1er trimestre 2014
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 129 euros par mois à compter du 01/01/2014
SMIC	9,53 euros à compter du 01/01/2014
INDICE DES PRIX	+ 0,70 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	- 1,32 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 0,60 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	10,10 % de la population active

2, Avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex - Tél : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - [magellanconseil@magellanconseil.fr](mailto:magellanconseil@magellanconseil.fr)  
[www.magellanconseil.fr](http://www.magellanconseil.fr)

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Roubaix-Tourcoing B 392 608 311

Conseiller en Investissement Financier référencé sous le n° E001631 par l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Société de courtage d'assurance n° ORIAS 07 005 844 - Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du code des assurances  
 Carte de démarchage financier n° 2050880203VB - Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte professionnelle n° 2032 T