

Lancer sa boîte en limitant les risques Forme de l'entreprise, choix du régime matrimonial... Toutes les solutions pour mettre à l'abri les biens du couple. **FAMILLE | PAGE 2**

La pierre change de stratégie Acheteurs et vendeurs doivent s'adapter à un marché baissier, sous peine de commettre de graves erreurs. **IMMOBILIER | PAGE 8**



Le neuvième art s'enflamme Les ventes aux enchères de bandes dessinées se succèdent. Les prix gonflent avec l'arrivée de nouveaux collectionneurs. **PLAISIRS | PAGE 9**

Perte d'autonomie

Grands enjeux, petites avancées

Les quelques améliorations apportées par la loi ne suffiront pas pour permettre de vieillir dans de bonnes conditions. Coût des maisons de retraite, statut de l'aidant, rôle des assurances, financement... autant de sujets toujours délaissés.

PAGES 4-7

Et maintenant ?

ÉDITORIAL

La droite a fait l'économie d'une loi, la gauche fait une loi à l'économie, résumait récemment le patron d'un organisme de prévoyance. Le texte relatif à l'adaptation de la société au vieillissement, qui sera débattu au Sénat à partir du 17 mars, laisse un goût d'inachevé.

A l'origine, ce devait être un premier pas pour une grande réforme de la dépendance, comme promis par le candidat Hollande. Devait suivre un autre volet, crucial, celui du coût astronomique des maisons de retraite pour les particuliers.

Mais ce premier pas sera aussi le dernier. La France n'a pas les moyens de mener une telle réforme, martèle Laurence Rossignol, la secrétaire d'Etat à la famille et aux personnes âgées.

« La solidarité nationale ne peut pas tout », assume M^{me} Rossignol, qui a tout de même lancé des groupes de travail pour tenter d'apporter plus de transparence dans la politique tarifaire des établissements. Mais, ici, ce sont les professionnels qui jurent leurs grands dieux qu'ils ne peuvent pas baisser leurs prix. Côté assurance aussi, il y aurait à redire, tant les contrats sont complexes et finalement peu protecteurs.

La droite aura beau jeu de critiquer le texte lors de son passage au Sénat. Nicolas Sarkozy n'avait-il pas promis de mettre en place un cinquième risque de protection sociale ?

Depuis dix ans, cette réforme est devenue un serpent de mer, à chaque fois reléguée derrière une nouvelle priorité. Serait-ce parce que « seulement » 1,3 million de personnes sont touchées et que les trois fois plus d'aidants, qui s'usent physiquement et mentalement à soutenir leur proche, le font en silence ? Ou est-ce dû à la difficulté qu'ont les Français, et avec eux la classe politique, à aborder la question du grand âge ? Toujours est-il qu'éluder ce sujet dans une société vieillissante, où en 2040 près d'une personne sur dix âgée de plus de 60 ans sera dépendante, témoigne d'un réel manque de vision à long terme. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE



MARIE CAILLOU

7^e débat OCIRP AUTONOMIE

L'adaptation de la société au vieillissement : bilan et prospective

EN PARTENARIAT AVEC

AG2R LA MONDIALE

AUDIENS

eoVimcd
mutuelle

Humanis
travailler c'est s'engager

KLÉSIA
PROTECTION ET INNOVATION SOCIALES

malakoff médéric

MUTEX

PROBTP
GROUPE

LES PARTENAIRES MÉDIA

info

Le Monde

AVEC LE SOUTIEN DU

CTIP

OCIRP
unis par excellence





Louer un appartement en meublé est-il encore intéressant, la dernière loi sur le logement ayant changé les règles ?

LA LOI ALUR A EFFECTIVEMENT APPORTÉ quelques modifications au régime de la location meublée. Celles-ci concernent essentiellement les relations entre bailleur et locataire, et tendent à atténuer la souplesse du bail qui caractérisait ce type de locations. Cette dernière entre désormais dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989. Résultat, le dépôt de garantie est limité à deux mois de loyer, le délai de préavis pour résiliation est encadré... Son avantageuse fiscalité reste en revanche inchangée : si vos loyers ne dépassent pas 32 900 euros par an, vous êtes imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux et vous bénéficiez d'un abattement de 50 % applicable sur ces loyers. Mais gardez à l'esprit que, dans les meublés, la vacance locative est plus importante, ce qui diminuera votre rendement. De plus, le coût pour entretenir et remplacer le mobilier ne doit pas être sous-estimé. ■

Mes parents souhaitent me donner un appartement d'une valeur d'environ 250 000 euros, tout en continuant à toucher les loyers. Devrai-je déclarer quelque chose ?

Il est en effet possible de transmettre la propriété d'un bien et de conserver les loyers par la technique du démembrement de propriété. Vos parents vous donneront la nue-propriété du bien. Cette opération sera taxée aux droits de mutation à titre gratuit au-delà d'un abattement de 100 000 euros par donateur. Dans votre cas, vos parents paieront des droits de donation sur 50 000 euros. Ils conserveront l'usufruit du bien, ce qui leur permettra de continuer de percevoir les loyers. Conséquence, ce sont eux qui paieront des impôts sur ces revenus fonciers. Vous n'aurez rien à déclarer. Si vos parents sont assujettis à l'impôt sur la fortune, le bien reste taxable entre leurs mains pour sa valeur en pleine propriété. A leur décès, l'usufruit s'éteindra et vous deviendrez plein propriétaire.

Mon compte à terme d'une durée de cinq ans arrive à échéance. Est-il possible d'en déclarer les intérêts comme un revenu exceptionnel ?

Il existe un système qui permet, en cas de revenu exceptionnel, d'appliquer un quotient qui atténue la progressivité de l'impôt. Mais les intérêts des comptes à terme n'entrent pas dans la définition des revenus exceptionnels.

Je souhaite acheter une maison aux Etats-Unis. Quelles seront les conséquences fiscales ? Si je la loue, comment serai-je taxé ? Ce bien entrera dans votre patrimoine taxable à l'impôt sur la fortune, si celui-ci est supérieur à 1,3 million d'euros. En effet, vous êtes, en tant que résident fiscal français, imposés sur l'ensemble de votre patrimoine mondial, sauf convention fiscale contraire. Concernant les revenus fonciers, ils sont imposables dans l'Etat où se situe le bien. Cette imposition n'est cependant pas exclusive. C'est-à-dire que ces revenus doivent aussi être déclarés en France, afin de calculer l'impôt sur l'ensemble de vos revenus imposables. Mais, pour éviter une double imposition, vous bénéficierez d'un crédit sur l'impôt dû à ce titre en France.

Mon père m'a vendu un terrain avec une vieille maison. Puis-je obtenir un prêt à taux zéro pour la rénover ?

Le prêt à taux zéro est destiné à l'acquisition de sa première résidence principale. Or, dans votre cas, vous êtes déjà propriétaire du bien. Vous ne pouvez donc pas bénéficier de ce prêt à taux zéro.

Dans le cadre de l'achat d'un bien en viager par une société civile immobilière (SCI),

peut-on déduire du résultat le bouquet et la rente ?

Il a été jugé à plusieurs reprises que les arrérages versés ne peuvent être assimilés à un loyer. Les rentes comme le bouquet constituent le prix d'acquisition du bien. Or ce montant n'est pas déductible du résultat d'une SCI.

Je souhaite réaliser un investissement immobilier Pinel. Vaut-il mieux acheter en mon nom propre ou par le biais d'une SCI ?

La réduction d'impôt Pinel s'applique au contribuable qui acquiert un logement directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Ensuite, tout dépend du but. Recourir à une SCI est conseillé si vous avez plusieurs biens immobiliers et souhaitez, par exemple, préparer une transmission. Il est ainsi possible de transmettre les biens au fil de l'eau, en donnant à chacun de ses enfants des parts, sans dépasser l'abattement en franchise d'impôt (100 000 euros par enfant et par parent tous les quinze ans). Que vous investissiez directement ou avec une SCI, la fiscalité sera identique. Mais attention : les parts dont le droit de propriété est démembre ne bénéficient pas de la réduction d'im-

SIGNÉ CAGNAT



pôt. Si la SCI achète un bien avec le dispositif Pinel et que vous donnez des parts en nue-propriété, alors la réduction sera perdue.

Nous avons acheté un appartement ancien en cours de rénovation afin de le louer meublé. Avec le régime réel simplifié, quelles dépenses peuvent être amorties ?

Pour bénéficier du régime réel, vos recettes annuelles doivent dépasser 32 900 euros. Dans ce cas, vous pourrez amortir sur plusieurs années le coût de l'acquisition et de tout ce qui permet d'améliorer le bien. On peut retenir comme durée d'amortissement : cinq à dix ans pour les meubles et les équipements, soit 10 % à 20 % par an ; vingt-cinq à

quarante ans pour l'immobilier et les frais d'acte, soit 2,5 % à 4 % par an. En revanche, le terrain (en général 10 % à 20 % du montant total) ne s'amortit pas. En pratique, les modalités d'amortissement sont plus complexes car il faut décomposer le bien en différents composants (terrain, gros œuvre, menuiseries, électricité, plomberie), qui ont chacun leurs propres règles d'amortissement. Les autres dépenses (travaux, réparations) sont déductibles des loyers l'année de leur dépense. ■

RUBRIQUE RÉALISÉE PAR
FRÉDÉRIC CAZENAVE,
AVEC LA SOCIÉTÉ CYRUS CONSEIL

> Sur Lemonde.fr

D'autres réponses à la rubrique « Forum ».

NOUS CONTACTER

Posez vos questions sur Lemonde.fr/argent, par mail à forumargent@lemonde.fr, ou par courrier à

argent&placements

80, boulevard Auguste-Blanqui
75007 Paris Cedex 13

Créer son entreprise sans mettre en danger le patrimoine familial

Conseils aux entrepreneurs qui veulent protéger les biens de leur famille

L'histoire de Michèle, fonctionnaire en Bretagne, qui a dû rembourser près de 80 000 euros lorsque l'entreprise de son mari a fait faillite n'est pas un cas isolé. Les tensions furent telles au sein du couple, qu'elle a fini par divorcer.

Faut-il le rappeler, pour les entrepreneurs individuels et les indépendants, le choix du régime matrimonial est essentiel. En cas de liquidation judiciaire, ils devront, en effet, puiser dans leurs ressources personnelles et dans celles du couple pour régler leurs dettes professionnelles. Conséquence, lorsque les conjoints sont mariés sous le régime légal de la communauté (c'est-à-dire sans contrat de mariage), leurs biens communs – notamment la résidence principale – risquent de servir à rembourser leurs créanciers.

Pour éviter cette situation, la première solution consiste, lors du mariage, à opter pour la séparation de biens. « Nous la recommandons afin de mettre le patrimoine du conjoint à l'abri », précise Stéphane Jacquin, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Lazard Frères Gestion. Dans ce régime, chacun des époux possède ses biens personnels qu'il gère en toute indépendance. Tout achat ou placement réalisé avec ses revenus lui appartient en propre. Les autres biens sont présumés indivis, autrement dit ils appartiennent pour moitié à chaque époux. Mais attention, seule la séparation totale des biens permet de protéger le patrimoine du conjoint. « Même avec ce régime, si votre résidence principale est en indivision, elle pourra être à la merci des créanciers », avertit M. Jacquin.

L'autre piste consiste à établir une déclaration d'insaisissabilité sur ses biens immobiliers. « Elle peut concerner la résidence princi-

pale et secondaire ou même un investissement locatif », explique M. Jacquin. Les biens ne peuvent alors faire l'objet d'une saisie. Cette déclaration, qui s'adresse aux commerçants, artisans, professionnels libéraux ou encore aux autoentrepreneurs, doit être réalisée chez un notaire et coûte environ 1 000 euros. « Mais attention à ne pas réduire cette clause à néant en cas d'emprunt. C'est le cas lorsque les entrepreneurs souscrivent un crédit et que leur banque exige un engagement personnel, comme une caution sur la résidence principale », prévient Bruno Dell'Oste, directeur général de CGP Entrepreneurs.

Le choix du régime matrimonial est essentiel

Parallèlement, la forme de l'entreprise doit être bien étudiée, car elle a des conséquences directes sur le patrimoine du dirigeant. « Dans le cas d'une entreprise individuelle, le patrimoine de l'entrepreneur est directement exposé au risque de la société », rappelle M. Dell'Oste. Seule exception : l'entreprise individuelle à responsabilité limitée (EIRL). Créé en 2011, ce statut permet de distinguer biens personnels et biens professionnels, l'entrepreneur restant propriétaire de l'ensemble. Il est ainsi protégé, car seul son patrimoine professionnel affecté à l'activité de l'entreprise constitue une garantie pour ses créanciers.

Dernière possibilité : créer une société, ce qui est toutefois plus complexe et coûteux. Contrairement à l'entreprise individuelle, la société bénéficie d'un statut juridique indépendant, et son patrimoine est distinct de celui de ses associés. La constitution d'une société à responsabilité limitée (SARL) ou encore d'une société par actions simplifiée (SAS) réduit le risque de l'associé à son apport. En cas de difficultés financières de la société, le patrimoine familial est protégé, à condition que des engagements, comme une caution personnelle ou une hypothèque sur ses biens propres, n'aient pas été pris. ■

PAULINE JANICOT

Repères

Changement de régime

Un changement de régime matrimonial n'est possible qu'après deux ans d'union. Il se fait devant un notaire qui doit informer les enfants majeurs et les éventuels créanciers par un avis dans un journal d'annonces légales. Ils ont trois mois pour s'y opposer. En cas de désaccord ou en présence d'enfants mineurs, il faut l'homologation du juge.

Coût La rédaction d'un contrat de mariage coûte 400 euros environ et sa publication, entre 150 et 350 euros. En cas d'homologation par le juge s'ajoutent des frais d'avocat, de l'ordre de 2 000 euros. Passer d'un régime communautaire à une séparation de biens impose aussi le partage du patrimoine commun entre les époux. Le droit de partage représente à peu près 3,5 % de la valeur des biens.

SAXO BANQUE PROPOSE PLUS DE 30 000 INSTRUMENTS FINANCIERS ET L'ACCÈS À 36 PLACES BOURSIÈRES 24H/24

CFD – DEVISES – ACTIONS – FUTURES – ETF – OBLIGATIONS – OPTIONS



Pour tester notre plateforme rendez-vous sur saxobanque.fr ou contactez-nous au : +33 (0)1 78 94 56 40

**SAXO
BANQUE**



Saxo Banque SAS au capital de 5 497 240 euros - RCS Paris N°483 632 501 - 10 rue de la Paix, 75002 Paris

Les instruments financiers proposés par Saxo Banque présentent, en raison notamment de leur effet de levier, un fort caractère spéculatif et peuvent vous exposer à des risques de pertes supérieures au montant investi.

Une cible étroite pour les nouveaux contrats d'assurance-vie

Deux produits pour espérer un meilleur rendement ou optimiser sa succession

L'offre d'assurance-vie s'est élargie ces derniers mois, avec la création des fonds « eurocroissance » et des contrats « vie-génération ». Deux produits aux mécanismes très différents, qui ne s'adressent pas du tout aux mêmes types de souscripteurs.

Les fonds eurocroissance sont des fonds en euros de nouvelle génération, qui devraient prendre place dans des contrats multisupports, au même titre que les fonds en euros actuels et les supports en « unités de compte ». Contrairement aux fonds en euros classiques, qui garantissent le capital investi et les intérêts accumulés, les contrats eurocroissance offrent une protection inférieure car les sommes investies durant moins de huit ans ne sont pas garanties. De ce fait, toute sortie opérée avant cette échéance est susceptible d'entraîner des pertes. En revanche, à partir de la huitième année (ou plus selon le choix du souscripteur), la sécurité est assurée.

Ce mécanisme doit permettre une gestion financière plus diversifiée, donnant plus de poids aux actions, et ainsi offrir aux épargnants des rendements supérieurs aux fonds en euros actuels, qui ont rapporté en moyenne 2,5 % en 2014, et dont le taux devrait encore diminuer cette année.

Reste que les conditions de marché ne sont guère favorables : en raison du faible niveau des taux d'intérêt, les assureurs doivent investir l'essentiel de l'épargne dans

des placements sûrs pour pouvoir honorer la garantie, ce qui laissera peu de place à la diversification.

Pour Gérard Bekerman, président de l'Association française d'épargne et de retraite (AFER), « il faudra accepter une absence de garantie pendant au moins dix ans pour disposer d'un volant de diversification suffisant permettant d'espérer un rendement supérieur aux fonds en euros actuels ». Et il ne faut pas non plus s'attendre à des merveilles : « Le gain supplémentaire apporté par cette gestion pourrait ne pas dépasser 0,5 % par an dans l'environnement financier que nous connaissons », prévient Bernard Le Bras, président de Suravenir, la filiale d'assurance du Crédit mutuel Arkéa.

Bref, la prise de risque pourrait être très faiblement rémunérée tant que les taux d'intérêt des obligations resteront bas. Actuellement, seules quelques sociétés ont lancé de tels fonds (Agipi-Axa, BNP Paribas, Crédit agricole assurances, Generali...), mais d'autres devraient suivre.

Autre nouveauté : les contrats vie-génération. Il s'agit de contrats spécifiques qui ouvriront droit à un avantage supplémentaire lors des successions : les sommes transmises aux bénéficiaires désignés profiteront d'un abattement de 20 %, avant que ne soit appliqué celui de 152 500 euros, commun à tous les contrats d'assurance-vie, puis le taux d'imposition de 20 % (ou 31,25 % à partir de 700 000 euros).

Ces produits sont donc destinés aux détenteurs de gros patrimoines qui souhaitent optimiser les

Avec les fonds eurocroissance, « le gain supplémentaire pourrait ne pas dépasser 0,5 % par an »

BERNARD LE BRAS
président de Suravenir

droits de succession. Mais attention, ces règles avantageuses ne s'appliquent que pour les sommes

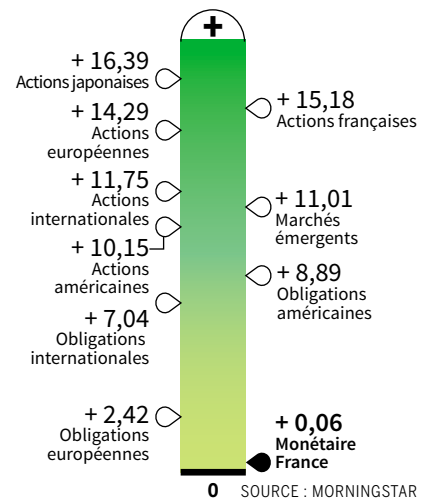
versées avant 70 ans. Passé cet âge, il ne sera plus possible d'en profiter sauf à y transférer un contrat existant et alimenté avant 70 ans.

En contrepartie, les capitaux devront être investis à hauteur de 30 % au moins dans des PME, du logement intermédiaire et/ou des entreprises solidaires. Aucun fonds en euros ne figurera dans l'offre. Les épargnants ne profiteront d'aucune garantie sur le capital et devront accepter un risque de perte, même si les assureurs tentent actuellement de mettre au point des formules plus ou moins risquées. Peu répandus, ces nouveaux contrats vie-génération ne devraient pas apparaître dans les rayons de tous les assureurs, notamment les plus populaires. ■

ÉRIC LEROUX

LE BAROMÈTRE DES SICAV

Performances des sicav
DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER, EN %



La revanche de l'Europe boursière

Les sicav actions européennes, dont celles investies dans les valeurs françaises, sont en hausse de plus de 15 % depuis janvier. Les signaux de reprise et la perspective de l'intervention de la Banque centrale européenne ont servi de catalyseurs. Mais les actions pourraient manquer de ressort.

Investir dans une PME : un cadeau fiscal tout relatif

L'avantage fiscal pour qui investit dans une PME est en partie perdu à la sortie

Peu de particuliers le savent, mais lorsqu'ils investissent au capital d'une PME pour réduire leur impôt sur le revenu, le fisc va leur reprendre une partie de ce cadeau lors de la cession de leur participation.

Pour mémoire, souscrire au capital d'une PME non cotée de moins de cinq ans permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18 % des versements, dans la limite d'un investissement de 50 000 euros par an (100 000 euros pour un couple marié ou pacsé).

Depuis 2013, la plus-value dégagée à la revente des titres est imposée au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application d'un abattement pour durée de détention. Lorsque la vente porte sur des titres d'une PME de moins de dix ans, cet abattement est plus élevé que celui des autres plus-values de cession. Il s'élève à 50 % lorsque les titres sont détenus entre un et quatre ans, 65 % entre quatre ans et huit ans et 85 % après huit ans. Cet abattement ne joue qu'en matière d'impôt sur le revenu, les 15,5 % de prélèvements sociaux restant dus sur le montant total du gain réalisé.

Mais lors du calcul de la plus-value imposable – différence entre le prix de vente des titres et leur prix d'acquisition –, le code général des impôts prévoit que le prix d'acquisition est diminué du montant de la réduction d'impôt

obtenue. Objectif : éviter le cumul de deux avantages, la réduction d'impôt lors de la souscription des titres et l'abattement majoré au moment de leur revente.

Prenons un particulier qui investit 50 000 euros. Sa réduction d'impôt sera de 9 000 euros (18 % de 50 000 euros). Il revend ses titres six ans plus tard pour 100 000 euros. La plus-value prise en compte ne sera pas de 50 000 euros, mais de 59 000 euros. Curieusement, cette mesure ne s'applique pas aux contribuables qui imputent ce type d'investissement sur leur impôt sur la fortune : ils peuvent réduire leur ISF de 50 % des sommes investies. Et la réduction d'ISF obtenue ne s'ajoute pas au montant de la plus-value réalisée.

Plutôt qu'investir en direct, les particuliers ont donc intérêt à passer par un fonds d'investissement de proximité (FIP) et un fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI). Non seulement ils offrent le même taux de réduction d'impôt sur le revenu (18 %), mais la plus-value à la sortie est totalement exonérée d'impôt sur le revenu. Revers de la médaille : avec ces produits, l'investissement n'est pris en compte pour la réduction d'impôt qu'à hauteur de 12 000 euros par an (24 000 euros pour un couple), cette limite pouvant être doublée en cas de souscription conjointe de parts de FIP et de FCPI. ■

NATHALIE CHEYSSON-KAPLAN

Accompagner
Financer
Être la banque
des patrimoines privés et professionnels

Neulize OBC, 350 années d'expérience
pour créer de la valeur

Nous avons l'expérience de l'avenir

Neulize OBC
ABN AMRO

BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • MONTPELLIER • NANTES • NICE • PARIS • RENNES • STRASBOURG • TOULOUSE

TEVA/CORPORATE - © Dan Montford

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement arrive au Sénat. Les mesures phares du texte et ses la étaient au cœur des réflexions du septième débat sur la perte d'autonomie organisé par l'Ocirp, France Info et « Le

Quelles solutions contre la dépen

Un goût d'inachevé. La loi sur la perte d'autonomie qui sera débattue la semaine prochaine au Sénat ne va pas changer le quotidien des 1,3 million de personnes dépendantes et de leurs familles. Certes, le texte comporte des avancées, mais elles restent bien timides et ne seront appliquées qu'à partir du 1^{er} janvier 2016. « *Le gouvernement a dû reporter leur mise en œuvre et, à force de réchauffer des mesures déjà annoncées, elles perdent leur saveur* », regrette, un brin amère, Michèle Delaunay, l'ancienne ministre déléguée aux personnes âgées qui avait élaboré la loi.

Surtout, cette réforme de la dépendance promise par le candidat Hollande était censée se faire en plusieurs étapes. Au premier volet, centré sur la prévention et le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, devait suivre un chapitre consacré à la question cruciale du coût des maisons de retraite pour les Français. Las, le deuxième étage de cette fusée s'est abîmé dans les déficits de l'Etat. « *Tant que les comptes publics ne seront pas redressés, il est illusoire de penser que nous pouvons mener cette réforme* », martèle Laurence Rossignol, secrétaire d'Etat à la famille et aux personnes âgées, qui a remplacé M^{me} Delaunay en avril 2014.

Deux millions de personnes dépendantes en 2040

Il est vrai que les dépenses publiques pour la prise en charge de la perte d'autonomie atteignent déjà 21,1 milliards d'euros chaque année, selon les derniers chiffres publiés par la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees). Les particuliers aussi sont mis à contribution, à hauteur de 7,2 milliards. Et, pour les familles, le coût reste difficilement supportable. Une fois déduites les aides, le montant restant à la charge de la personne ou de ses proches atteint 1 000 euros en moyenne, avec de grands écarts entre ceux qui restent à domicile et ceux placés en établissement, selon les calculs de l'association France Alzheimer.

Dès lors, ce nouveau report fait grincer des dents, d'autant que les besoins vont aller croissant, en raison du vieillissement de la population. En 2040, le nombre de personnes dépendantes aura franchi la barre des 2 millions, soit 9 % des plus de 60 ans. « *Cela devient une habitude, lâche, désabusée, Marie-Odile Desana, présidente de l'association France Alzheimer. Nicolas Sarkozy n'avait eu de cesse de décaler cette réforme pour finalement l'enterrer, François Hollande fait de même.* »

Les Français qui espèrent encore que le gouvernement prendra ce problème à bras-le-corps en seront pour leurs frais. Près de 70 % des personnes interrogées estiment que cette question du coût des établissements est un enjeu important, selon le baromètre Ocirp-France Info-*Le Monde*, publié le 10 mars, à l'occasion du septième débat sur la perte d'autonomie. Et les trois quarts plaident pour une réforme assurant un financement pérenne avant 2017.

Pourtant ce n'est pas faute de s'être penché sur le sujet. « *Entre 2010 et 2013, des experts ont rédigé 17 rapports et avancé pas moins de 365 propositions, notamment sur la question du financement et de l'articulation possible entre la solidarité nationale et les assurances complémentaires* », souligne Jean-Manuel Kupiec, directeur général adjoint de l'Ocirp.

Année après année, de nouvelles pistes ont émergé (taxe sur les successions, nouvelle journée de solidarité, cotisation obligatoire, hausse de la CSG, etc.) mais elles sont toutes restées à l'état d'hypothèses. Et, si les assurances peuvent, sur le papier, prendre le relais, il faudrait qu'elles soient moins complexes et surtout que leur couverture s'améliore. Le projet de loi prévoit bien une concertation entre pouvoirs publics et assureurs pour tenter de mettre au point des contrats plus protecteurs pour



1,3 million

C'est le nombre de personnes dépendantes. En 2040, 30 % de la population aura plus de 60 ans, contre 22 % aujourd'hui. A cette date, 2 millions de Français souffriront de perte d'autonomie, soit 9 % des plus de 60 ans, selon les données de l'Insee et de la Drees.

28,3 milliards d'euros

C'est le coût de la prise en charge de la perte d'autonomie pour les pouvoirs publics (21,1 milliards) et les ménages (7,2 milliards) en 2011, selon un rapport publié en février 2014 par la Drees. Soit 1,41 % du PIB. La moyenne dans l'OCDE est de 1,6 %. Et ces dépenses vont augmenter : en 2060, le coût pour les seules finances publiques devrait être de 35 milliards d'euros.

le consommateur, mais aucun calendrier n'est fixé.

Si la réforme de la dépendance est devenue un serpent de mer, ce n'est pas seulement pour des raisons budgétaires. « *Il y a une vraie question sociétale derrière cette incapacité à réformer. La France souffre d'âgisme, le vieillissement fait peur. Pourtant, donner la possibilité à la population de mieux vieillir serait un formidable signe d'optimisme* », avance Pascal Champvert, directeur de l'Association des directeurs au service des personnes âgées. Michèle Delaunay le confirme : « *Les hommes politiques n'arrivent pas à "positiver" la vieillesse et donc à construire un discours qui leur permettrait de promouvoir une telle réforme. Trouver 1,5 milliard d'euros par an pour réduire de façon notable le reste à charge pour les familles n'était pas impossible.* »

Le rôle essentiel des aidants

Face à ces montants, le projet de loi ne prévoit « que » 645 millions d'euros (récoltés par la contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie, une taxe de 0,3 % sur les pensions de retraite). Objectif : financer la nécessaire prévention de la perte d'autonomie et favoriser le maintien à domicile par de nouvelles aides pour mieux équiper les logements, par une revalorisation de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) à domicile...

« *Les pouvoirs publics souhaitent que les particuliers restent davantage chez eux, car cela permet de réduire le coût pour la collectivité. Ce n'est pas propre à la France. Plusieurs pays très généreux, comme les Pays-Bas ou la Suède, qui consacrent respectivement 3,7 % et 3,6 % de leur produit intérieur brut au financement de la perte d'autonomie, adoptent la même stratégie* », explique Caroline Berchet, analyste des politiques de santé à l'OCDE.

L'avantage, c'est que cette stratégie est en phase avec les Français, qui souhaitent vieillir chez eux le plus longtemps possible. Mais la portée des annonces est à relativiser. « *Certes, le montant de l'APA à domicile va augmenter, mais la hausse va se concentrer sur les personnes les plus dépendantes, celles-là mêmes qui ne peuvent plus rester chez elles...* », déplore M^{me} Desana.

Surtout, qui dit maintien à domicile dit rôle essentiel des aidants, ces 4,3 millions de personnes qui s'usent physiquement et mentalement à soutenir leur proche, parfois jusqu'à en tomber malades elles-mêmes. Le projet de loi reconnaît leur existence – une première – et leur accorde de nouveaux droits. « *Cette reconnaissance est essentielle. Mais attention à ne pas leur déléguer une charge trop importante. Ce ne sont pas des auxiliaires de vie. Ils doivent déjà gérer toute l'organisation, s'y retrouver dans les méandres des aides... c'est épu-*

sant », souligne Blanche Le Bihan, enseignante-chercheuse à l'Ecole des hautes études de santé publique (EHESP). Et celle-ci d'avancer deux pistes : une meilleure coordination des services afin de faciliter les démarches administratives et une plus grande implication des entreprises, la moitié des aidants étant en activité.

Ces améliorations seraient plus faciles à obtenir si l'aidant était véritablement reconnu. « *Il faut lui accorder un statut qui soit identique à, ou du moins proche de, celui des aidants des personnes handicapées. Il gagnerait ainsi de nombreux droits liés à son contrat de travail, comme l'aménagement des horaires, des congés spécifiques, ou le maintien des droits à la retraite* », avance M. Kupiec.

En attendant, les initiatives se multiplient pour permettre aux aidants de souffler un peu, comme cette expérience originale de village de vacances qui intègre une prise en charge médicale. « *La moitié d'entre eux ne partent pas en vacances, car ils ne peuvent, ou ne veulent pas laisser leur proche. Nous expérimentons donc des villages de répit, qui accueillent aidants et aidés sur un même lieu* », explique Jacques Cécillon, le directeur de l'association Vacances répit familles (VRF), qui pour développer ce concept doit maintenant lever quelques freins réglementaires et... financiers. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE

cunes,
Monde »

dance?

Timide reconnaissance pour les aidants

Plus de 4 millions de personnes s'occupent régulièrement d'un proche dépendant.

Un chemin de croix, surtout lorsqu'on est en activité

Jongler entre les rendez-vous médicaux, s'y retrouver dans les méandres administratifs, apporter une présence quotidienne réconfortante, jouer le rôle d'auxiliaire de vie, le tout en assumant sa vie professionnelle et familiale... assister une personne âgée dépendante mène rapidement à l'épuisement.

« *Un tiers des aidants décèdent avant la personne qu'ils soutiennent. Ce chiffre atteint 40 % lorsqu'il s'agit d'un malade d'Alzheimer* », rappelle Serge Guérin, sociologue et spécialiste du vieillissement. La charge de travail des 4,3 millions d'aidants représente, en moyenne, cinq heures par jour. « *Ils ne peuvent pas tout assumer. Ils doivent pouvoir apporter leur aide tout en menant la vie la plus normale possible* », estime Florence Leduc, présidente de l'Association française des aidants (AFA).

« Nombreux sont ceux qui n'osent pas en parler à leur employeur par crainte d'être stigmatisés »

BRIGITTE CACHON

directrice de la responsabilité sociale des entreprises au Crédit agricole assurances

Pas facile, sachant qu'en plus ils ne bénéficient d'aucun dédommagement. Tout juste l'aidant pourra-t-il bénéficier du taux plein automatique pour la retraite à 65 ans s'il a interrompu son activité professionnelle pendant au moins trente mois consécutifs. Dans de rares cas – moins de 10 % –, ils peuvent être salariés de la personne en situation de dépendance (mais c'est impossible pour les conjoints, pacsés et concubins). Enfin, certains avantages fiscaux – comme la déduction du revenu imposable de la pension alimentaire versée à un ascendant – sont accordés aux enfants qui aident financièrement leur parent âgé.

La moitié des aidants au sens large (soutien d'un proche en perte d'autonomie ou handicapé) étant en activité, des congés spécifiques

ont été prévus. Le congé de « soutien familial » permet, par exemple, de cesser temporairement son activité pendant trois mois (renouvelable jusqu'à un an pour les salariés et trois ans pour les fonctionnaires). Seule condition : il faut avoir travaillé au moins deux ans dans son entreprise. Mais attention, vous ne serez pas rémunéré, sauf si l'entreprise le prévoit, ce qui est rarissime.

Il existe aussi le congé de « solidarité familiale », qui permet d'arrêter de travailler si un membre de sa famille est atteint d'une maladie qui met en jeu son pronostic vital. Sa durée est de trois mois, renouvelable une fois. Durant ce congé, une allocation journalière, destinée à compenser la perte des revenus, est versée par la Sécurité sociale. Elle s'élève à 55,15 euros dans la limite de 21 jours (temps plein) et à 27,58 euros dans la limite de 42 jours (temps partiel).

Les entreprises commencent peu à peu à intégrer cette question. Il était temps : 15 % des salariés du privé disent s'occuper d'une personne dépendante. Bien souvent, il s'agit d'actions destinées à mieux informer leurs salariés aidants. « *Nombreux sont ceux qui n'osent pas en parler à leur employeur par crainte d'être stigmatisés* », explique Brigitte Cachon, directrice de la responsabilité sociale des entreprises (RSE) au Crédit agricole assurances, qui a notamment édité un guide pratique (le groupe Casino ou BNP Paribas ont fait de même).

D'autres entreprises proposent des sites d'information et des groupes de parole anonymes (La Poste, Macif...) ou encore une plate-forme destinée à les aiguiller dans leurs démarches, à l'instar de Responsage (Danone, Bayard...) ou de Domplus (AG2R). « *Elle permet aux aidants de trouver des réponses pratiques à leurs questions financières et administratives* », précise Eric Sanchez, directeur du développement de l'action sociale chez AG2R La Mondiale.

Les coups de pouce financiers sont plus rares. Casino et Cofely Endel (filiale du Groupe GDF Suez) maintiennent la rémunération de leurs salariés dans le cadre du congé de l'aidant. D'autres facilitent l'aménagement de leur temps de travail en autorisant un télétravail (Macif), des jours d'absence rémunérés (La Poste, Novartis) ou en permettant aux salariés de faire des dons de RTT au profit de certains aidants (L'Oréal). ■

PAULINE JANICOT

Enjeux

Considération Le projet de loi reconnaît l'existence de « proche aidant » afin de prendre en compte ceux qui entretiennent des liens étroits avec une personne âgée sans forcément avoir de liens familiaux. Les aidants n'ont, en effet, pas de statut juridique, contrairement aux intervenants professionnels reconnus par la loi.

Répît Pour permettre aux aidants de souffler, la loi prévoit une « aide au répît » qui peut atteindre 500 euros par an et permettra de financer l'accueil ou l'hébergement de la personne aidée dans une structure adaptée pendant quelques jours. « *Cette aide sera néanmoins versée selon des conditions très strictes* », prévient Florence Leduc, présidente de l'Association française des aidants.

Hospitalisation Le texte prévoit le financement d'un dispositif d'urgence pour soutenir la personne dépendante en cas d'hospitalisation de l'aidant.

Revalorisation Versée aux plus de 60 ans en situation de dépendance, l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) concerne 1,2 million de personnes, dont 60 % vivent à domicile. Elle est déterminée selon le niveau de dépendance du bénéficiaire, mais aussi de ses revenus. La réforme prévoit de revaloriser les plafonds mensuels (compris entre 562,57 et 1 312,67 euros, selon le degré d'autonomie) de 100 à 400 euros par mois.

Budget Professionnels et associations regrettent le manque de budget consacré au financement de la perte d'autonomie. « *Le gouvernement incite les personnes dépendantes à rester à leur domicile. Encore faut-il qu'elles puissent rémunérer des professionnels formés comme des auxiliaires de vie ou des infirmiers pour assurer leurs soins quotidiens* », estime Florence Leduc.

Statut Les aidants, désormais reconnus, ne bénéficient toujours pas d'un statut – synonyme de droits –, comme celui qui est attribué à ceux qui soutiennent des personnes handicapées.

En Europe La France pourrait s'inspirer de ses voisins européens. En Allemagne, le salarié aidant peut aménager son temps de travail et bénéficier de congés spécifiques ; au Royaume-Uni, cette activité est intégrée dans les droits à la retraite ; aux Pays-Bas, les aidants peuvent être indemnisés...

« La solidarité nationale ne peut pas tout »

La secrétaire d'Etat chargée de la famille et des personnes âgées demande aux entreprises et aux partenaires sociaux de s'intéresser davantage aux aidants

83 %

C'est la part de particuliers pour qui la perte d'autonomie est un sujet important, selon le baromètre Ocirp-France Info-Le Monde. Plus des trois quarts des personnes interrogées estiment qu'il faudrait une réforme assurant un financement pérenne avant 2017.

4,3 millions

C'est le nombre de personnes aidant un proche dépendant. Une prise en charge intensive peut se solder par la nécessité de réduire son temps de travail – synonyme de baisse de revenus. Ce soutien peut aussi être source de surmenage, d'anxiété et entraîner une dégradation de la santé physique ou mentale, détaille l'OCDE dans une étude intitulée « Besoin d'aide ? La prestation de services et le financement de la dépendance ».

Laurence Rossignol, secrétaire d'Etat chargée de la famille et des personnes âgées, revient sur les avancées du projet de loi. Rappelant le coût de la dépendance pour les finances publiques, elle justifie la participation des Français qui possèdent un patrimoine dans ce financement.

La loi sur l'adaptation de la société au vieillissement arrive au Sénat le 17 mars, avec une adoption définitive prévue d'ici à la fin de l'année. Cela sera-t-il l'occasion d'amender le texte ?

Nous profiterons de cette période pour procéder aux aménagements si c'est nécessaire. Nous tiendrons compte des groupes de travail qui doivent rendre leurs conclusions sur la tarification des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) ou du rapport sur les résidences services. Nous affinerons la composition et les missions du Haut Conseil de la famille et des âges de la vie. L'architecture du texte est posée, sans être figée.

En revanche, vous avez reporté sine die le deuxième volet de la

réforme qui devait s'attaquer à la question majeure du coût des maisons de retraite...

Tant que les comptes publics ne seront pas redressés, il est illusoire de penser que nous pouvons mener cette réforme, qui nécessiterait de 2 milliards à 4 milliards d'euros par an. Rappelons que les Français qui ne disposent pas de revenus suffisants bénéficient de l'aide sociale à l'hébergement et que tous reçoivent l'allocation personnalisée d'autonomie (APA). L'ensemble des concours publics à la dépendance s'élève chaque année à 21 milliards d'euros, mais la solidarité nationale ne peut pas tout.

Il n'est donc pas illogique que les Français qui disposent d'un patrimoine en utilisent une partie pour financer leurs vieux jours. Nous travaillons d'ailleurs sur de nouveaux outils pour mobiliser ce patrimoine. Nous allons, par exemple, signer avec la Caisse des dépôts la mise en place d'un système de viager intermédiaire : reposant sur un fonds destiné à l'acquisition de biens, il permettra à la personne âgée d'adapter son logement et d'y vivre aussi longtemps qu'elle le souhaite. Mais cela

ne nous empêche pas de nous pencher sur les politiques tarifaires des établissements.

Comment ?

Un groupe travaille, par exemple, à définir un socle de services de base – gîte, restauration, linge – à partir duquel les Ehpad devront communiquer leurs tarifs. Ce sera plus lisible pour les usagers et permettra de comparer facilement les prix. Un comparateur en ligne sera d'ailleurs lancé en mai. Cette transparence aura des effets vertueux sur les tarifs.

Un rapport de la Cour des comptes souligne que dans les établissements habilités à recevoir l'aide sociale à l'hébergement (ASH), tous les pensionnaires paient des tarifs d'hébergement moins élevés. Allez-vous modifier ce point, comme le préconise ce rapport ?

A première vue, le bon sens veut, en effet, que ceux ne bénéficiant pas de l'ASH paient davantage. Mais d'ici à appliquer un « surloyer » comme le proposent les départements, ce n'est pas possible sans mesurer précisément les conséquences. Les perdants seraient probablement trop nom-

breux. Toutes les recommandations de la Cour des comptes ne peuvent être suivies, surtout lorsqu'il n'y a pas eu d'étude d'impact.

Pour la première fois, la loi reconnaît le rôle de l'aidant, mais ne lui accorde pas de statut...

La loi crée un nouveau droit social, ce n'est pas rien. Nous mobilisons près de 80 millions d'euros chaque année avec un nouveau droit au répît et la prise en charge de la personne dépendante en cas d'hospitalisation de l'aidant. Par ailleurs, la loi augmente le nombre d'heures d'aide à domicile pour ceux qui sont déjà au plafond, et réduit le reste à charge, ce qui soulage de facto les aidants. Ensuite, tout n'est pas de la seule responsabilité de l'Etat. Les entreprises aussi doivent évoluer et intégrer que certains de leurs salariés sont aussi des aidants. Les jours consacrés aux enfants malades pourraient très bien prendre en compte les aidants. On peut aussi imaginer qu'ils bénéficient d'une flexibilité de leurs horaires. Aux partenaires sociaux de prendre leurs responsabilités en mettant ces questions sur la table. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR F. CA.

Le casse-tête financier des maisons de retraite

Le gouvernement élude la question du reste à charge qui pèse sur les familles, mais cherche à rendre plus lisibles les politiques tarifaires des établissements. Une transparence nécessaire, censée faire baisser la facture

Prenez le coût d'une maison de retraite (2 970 euros mensuels dans le privé non lucratif, selon le cabinet KPMG), retranchez-en le montant des aides (1 222 euros), puis celui d'une pension de retraite moyenne (1 288 euros). Résultat ? Il manque près de 500 euros chaque mois. Pour joindre les deux bouts et tenter de résoudre ce casse-tête financier, la seule solution consiste à puiser dans son patrimoine ou à faire appel à la solidarité familiale. « *C'est une double peine. Non seulement les personnes en perte d'autonomie doivent se résigner à aller en établissement, mais en plus, elles dilapident leurs économies et sollicitent leurs enfants*, déplore Joëlle Le Gall à la Fédération nationale des associations et amis de personnes âgées et de leurs familles (FNA-PAEF). Depuis dix ans, les gouvernements promettent de baisser ce reste à charge, mais à chaque fois ils font volte-face. »

La prise en charge en établissement est, en effet, la grande absente de la loi sur la perte d'autonomie qui arrive au Sénat le 17 mars. Cette question avait été décalée à la deuxième partie du quinquennat avant que Laurence Rossignol, la secrétaire

d'Etat chargée de la famille, des personnes âgées et de l'autonomie, n'annonce que le gouvernement n'avait pas « *les marges budgétaires* » pour cette réforme. Tout juste a-t-elle lancé des groupes de travail sur la transparence et la tarification des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Il faut dire qu'entre les prestations de base (gîte et restauration), les options (linge, télévision, coiffure, animation...) parfois intégrées au prix, et parfois pas, il est difficile de s'y retrouver. Leur clarification et le lancement d'un site permettant de comparer les prix feront-ils baisser les tarifs ? C'est le pari de M^{me} Rossignol.

Evidemment, les professionnels ne l'entendent pas ainsi. « *Un comparateur en ligne ne sera jamais opérationnel avant au moins un an, ensuite les discussions sur un tarif socle sont loin d'être terminées, enfin à moins de revoir les nombreuses normes (surface minimale par personne, accessibilité...), baisser les prix est impossible* », tranche Florence Arnaiz-Maumé, déléguée générale du Syndicat national des établissements et résidences privés pour personnes âgées (Synerpa), tout en souli-

« A moins de revoir les nombreuses normes, baisser les prix est impossible »

FLORENCE ARNAIZ-MAUMÉ
déléguée générale du Synerpa

gnant la nécessité d'un toilettage du « tarif hébergement ». Pour bien comprendre, il faut savoir que le coût d'une maison de retraite se décompose en trois postes : l'hébergement (entièrement à la charge du particulier), les soins (financés par la Sécurité sociale) et les frais liés à la dépendance (payés en partie par l'allocation personnalisée d'autonomie).

Selon l'observatoire des Ehpad de KPMG, l'hébergement représente 53 % du coût d'un établissement privé non lucratif. Et encore davantage dans les maisons de retraite privées. Or ce « tarif héberge-

ment » comprend des postes qui alourdissent la facture et ne devraient pas être payés par les patients. « *Pourquoi doivent-ils acquitter une partie des frais de fonctionnement de l'établissement ou financer la présence d'une assistance sociale ?* », interroge Pascal Champvert, directeur de l'association des directeurs au service des personnes âgées (AD-PA). Les associations de familles pointent d'autres charges « indues » comme l'amortissement des investissements de l'établissement...

Nécessaire, la remise à plat ne changera pas radicalement la donne. Dommage car, selon une étude de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees), publiée en septembre 2014, le prix est un des facteurs expliquant que près de deux tiers des résidents ne vont pas dans l'établissement le plus proche de chez eux. Un éloignement lourd de conséquences. « *Plus c'est loin, moins la famille vient. C'est particulièrement dramatique si le conjoint ne peut plus conduire* », souligne M^{me} Le Gall.

La proximité est un critère essentiel dans le choix d'un établissement. Encore faut-il avoir le choix, car les familles ont aussi tendance à s'y prendre au dernier moment. Or dénicher le bon lieu ne s'improvise pas. Dans l'idéal, mieux vaut prendre le temps de comparer les établissements, leurs équipes médicales (nombre de soignants, turnover, constitution de l'équipe de nuit, soins paramédicaux, prise en charge en cas d'évolution de la pathologie...) et d'interroger les familles des autres pensionnaires...

« *La question des soins, de l'utilisation de médecines douces, est primordiale. Le cadre est important, mais il arrive que des établissements clinquants et chers en raison d'un forfait hébergement élevé, ne proposent que des soins très banals* », prévient Annie de Vivie, fondatrice d'Agevillage, un site qui édite un annuaire de 7 500 établissements, avec un système de recommandations en ligne. Même si, avec un petit millier de commentaires, ce n'est pas encore le TripAdvisor des maisons de retraite. ■

F. CA.

FRÉDÉRIC CAZENAVE

Aides

Allocation personnalisée d'autonomie (APA)

Le coût d'une maison de retraite se décompose en trois postes : l'hébergement (payé par le patient), les soins (pris en charge par la Sécurité sociale) et les frais liés à la dépendance. Ces derniers sont financés en partie par l'APA et en partie par le particulier. Son montant dépend des ressources de la personne et du degré de perte d'autonomie. Si elle ne peut payer sa part, elle peut demander l'aide sociale.

Aide sociale à l'hébergement (ASH)

Lorsque les ressources de la personne ne permettent pas de couvrir les coûts des frais d'hébergement et ceux liés à la dépendance et si les obligés alimentaires ne sont pas en mesure d'aider, les départements prennent en charge les frais de l'établissement à travers l'ASH. En échange, le bénéficiaire doit abandonner 90 % de sa pension de retraite et le département se « remboursera » ensuite, lors de la succession. La personne doit intégrer un établissement habilité à recevoir l'ASH.

Aide personnalisée au logement (APL) et allocation de logement sociale (ALS)

Les personnes résidant en Ehpad peuvent demander une APL. Celle-ci est attribuée en fonction des ressources et du montant du loyer. Il existe aussi l'ALS, destinée à minorer le montant du loyer, attribuée sous condition de ressources et si la personne ne perçoit pas les APL.

Des « partenariats » lucratifs

« *QUEL EST l'état de santé de votre maman ? Savez-vous si elle pourra toucher l'APA ? Avant que vous ne choisissiez une résidence, je vais vous indiquer les points à surveiller...* » La conseillère de Cap retraite, une société qui promet de vous trouver gratuitement une place dans un établissement, fait preuve de pédagogie et ne compte pas son temps. Mais, lorsqu'il s'agit d'expliquer pourquoi elle propose tel ou tel établissement, Sandra élude.

Ce qu'elle ne dit pas, c'est que les structures mises en avant versent une soulte à Cap retraite pour chaque client envoyé. L'en-

treprise ne proposant que des maisons de retraite « partenaires », il se peut que vous passiez à côté d'un établissement à deux pas de chez vous s'il n'est pas partenaire.

Mélange des genres

Un mélange des genres pointé du doigt par les associations de consommateurs. D'autant que le maillage territorial – avec 1 000 établissements sur plus de 7 000 en France – est partiel. « *Près de 40 % des structures privées sont partenaires et dans certains bassins comme la région parisienne, nous occupons 70 % de l'offre* », rétorque Bernard Lasry, le fondateur.

Sur la qualité des établissements, il s'en remet « *aux nombreux organismes de contrôle de l'Etat* ». Côté transparence, un lien sur la page d'accueil du site Web, un autre dans les mails expliquent comment ce service peut être gratuit et évoquent « *la participation financière des résidences* ». En tout cas, le site répond à une demande : 90 000 personnes ont réalisé une simulation en 2014. A la suite de cela, moins de 10 % sont entrées en établissement. Mais à 1 300 euros en moyenne le client « placé », la société a réalisé 6 millions d'euros de chiffre d'affaires. ■

F. CA.

Anticiper pour pouvoir rester chez soi

Il existe quelques subventions et des associations qui aident à adapter votre logement au grand âge. Une démarche à prévoir le plus tôt possible

La future loi sur la perte d'autonomie prévoit quelques mesures financières qui permettront d'adapter au grand âge 80 000 logements privés d'ici à 2017. Mais la disette qui règne sur les finances publiques contraint le gouvernement à réserver ces dispositifs aux « plus modestes ». Les seuils de ressources permettant d'en bénéficier seront définis par décret.

En attendant de connaître les modalités, il existe déjà plusieurs aides permettant de financer des travaux d'adaptation du logement. Action logement (ex-1 % logement) en distribue aux actifs, certaines associations spécialisées (Paralysés de France, Habitat et humanisme...) visent des publics spécifiques (handicapés, seniors). De plus, les caisses de retraite donnent quasiment toutes des subventions, sous condition de ressources, pour des travaux précis. Tournez-vous aussi vers les services sociaux de votre mairie ou de votre département (maison départementale des personnes handicapées [MDPH]), ils abondent souvent le budget travaux de quelques milliers d'euros.

Si vos ressources sont modestes, vous pourrez profiter des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour financer jusqu'à 50 % du montant des travaux. Enfin, jusqu'au 31 décembre 2017, certains travaux pour

personnes âgées ou handicapées bénéficient d'un crédit d'impôt de 25 % dans la limite de 5 000 euros pour un célibataire (10 000 euros pour un couple).

Pour éviter de vous noyer dans la paperasse, faites appel au mouvement de protection, amélioration, conservation, transformation de l'habitat (PACT) de votre

Trop souvent, les personnes attendent les premiers signes de handicap ou la première chute pour réfléchir aux travaux

département. Spécialisée dans l'adaptation des logements, cette association vous enverra des conseillers pour vous aider : diagnostic, montage du dossier de financement, examen des devis, suivi des travaux... Mais attention : dans certains départements, ils sont débordés.

Même s'il est difficile de se projeter dans vingt ans et dans un état diminué, il est essentiel d'anticiper. Trop souvent, les personnes attendent les premiers signes de handicap ou la première chute pour réfléchir aux travaux. Erreur :

sur les 450 000 personnes qui vont aux urgences chaque année après être tombées, 20 000 gardent des séquelles graves. De plus, un chantier d'adaptation du logement dure en moyenne entre un et six mois. Trop long pour un senior fragilisé.

« *Une adaptation globale se pense en amont, autour de 60 ans, car plus les personnes avancent en âge, moins elles arrivent à changer leurs habitudes et à accepter les modifications de leur environnement* », affirme Elodie Driessen, ergothérapeute à l'hôpital Bichat-Claude-Bernard à Paris.

L'idée n'est pas de transformer votre logement en annexe d'hôpital, mais de penser sur le long terme, en finançant des équipements évolutifs. Quelques exemples à suivre : si vous comptez refaire votre salle de bains dont les équipements datent des années 1970, remplacez votre baignoire par une large douche à l'italienne. Il suffira – au moment où vous commencez à perdre votre autonomie – d'y installer des barres, voire un strapontin, pour continuer à l'utiliser. Si vous refaites les sols de votre maison, remplacez les marches par des plans inclinés ; si vos volets sont vieux, transformez-les en stores électriques ; n'encastrez pas votre four en position haute si vous refaites votre cuisine... ■

MARIE PELLEFIGUE

Ces coûteuses résidences seniors

Les logements pour personnes âgées se développent, mais restent chers

Avec 36 000 logements fin 2014 et 50 000 prévus en 2016, selon le cabinet Precepta, le marché des résidences seniors est en plein essor. Ces structures s'adressent aux personnes qui ne sont pas encore dépendantes et recherchent un cadre plus convivial et sécurisé que leur domicile.

Encore faut-il pouvoir se l'offrir. Chez Domitys, un des leaders du secteur, un studio d'une trentaine de mètres carrés se loue 350 euros à Montluçon ou à Vierzou et 550 euros à Lyon ou à Nice. Des loyers en phase avec les prix du marché, mais auxquels il faut ajouter le coût des services. Toujours chez Domitys, le résident doit ainsi adhérer au Club Domitys qui comporte l'accueil sept jours sur sept, l'assistance administrative et l'accès à un espace club (bar, salon vidéo, espace bien-être, salle de sports...). Des prestations qui n'ont rien d'exceptionnel, mais font grimper la facture de 240 euros et ce, même si vous ne les utilisez pas.

Pour des services plus personnalisés (coordination avec une infirmière, repas), il existe d'autres formules, plus coûteuses. « *Dans une ville moyenne, il faut compter 850 à 1 370 euros par personne pour un studio, et 950 à 1 500 euros pour un*

deux-pièces », indique Sébastien Gehannin, directeur du développement chez Domitys.

Autre tendance : les appartements dits « intelligents ». « *Ils sont sécurisés, équipés de chemineaux lumineux, d'un mobilier adapté, de domotique pour prévenir en cas de chute ou d'oubli de médicaments...* », vante Jean-François Gobertier, président du promoteur GDP Vendôme. Là encore, le coût est élevé : 1 700 euros pour un deux-pièces de 45 m² à côté d'Annecy, à quoi s'ajoutent les charges (200 euros mensuels) et surtout le service d'assistance (370 euros mensuels).

Pour ceux qui ne peuvent y prétendre, des associations comme les Petits Frères des pauvres proposent aux bénéficiaires de l'aide sociale aux personnes âgées (ASPA) de petites unités de vie de quatre ou cinq logements proches d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). « *Ce sont de vrais logements, avec coin cuisine et services communs. Nous assurons l'accueil, l'hôtellerie, et travaillons, si besoin, avec des sociétés de soin à domicile* », explique François-Xavier Turbet-Delof, adjoint de direction à l'association, qui dispose de 500 appartements de ce type. ■

COLETTE SABARLY

L'assurance dépendance, un choix par défaut

Les produits proposés par les assureurs sont décevants, tant les conditions pour bénéficier de leurs prestations sont drastiques

Sur le papier, c'est la solution idéale pour affronter le risque de perte d'autonomie quand le patrimoine n'est pas à la hauteur ou lorsqu'on souhaite le préserver pour ses héritiers. L'assurance dépendance permet en effet de recevoir une rente, d'un montant défini à l'avance, si l'assuré devient dépendant, et ce jusqu'à la fin de sa vie.

Les cotisations sont relativement faibles par rapport aux montants garantis : à 60 ans, il faut compter aux alentours de 80 euros par mois (110 euros à partir de 65 ans) pour obtenir 1000 euros mensuels en cas de dépendance.

Mais qui dit assurance dit fonds perdus : si la personne décède sans avoir subi de perte d'autonomie, ses héritiers ne récupèrent rien. Surtout, ces contrats sont décevants à plus d'un titre. Non seulement ils sont d'une complexité rare, mais le versement des fonds reste soumis à de nombreux paramètres.

Pour répondre à ces critiques et tenter d'harmoniser une offre hétéroclite, la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA) a lancé en 2013 un label « GAD assurance-dépendance » afin d'offrir des garanties plus compréhensibles et de donner une définition commune de la dépendance lourde.

Les contrats qui revendiquent ce label s'engagent à retenir cinq critères (transferts, déplacements, toilette, habillage, alimentation) pour exprimer leurs garanties. Ils sont basés sur les actes

élémentaires de la vie quotidienne, ce qui les rend plus facilement comparables. Mais pour bénéficier des garanties, il faut être lourdement atteint : la plupart des assureurs considèrent, en effet, que le particulier ne doit plus pouvoir assumer seul quatre de ces cinq actes de la vie quotidienne. Autant dire que seuls les cas les plus lourds donnent droit au paiement de la prestation prévue, ce qui est une cause majeure de déception pour les assurés et leurs proches.

Des formules protectrices

Pour être mieux couvert, il est donc préférable d'opter pour des formules plus protectrices, qui in-

terviennent dès une dépendance partielle, même si elles coûtent un peu plus cher. Mais, là non plus, il ne faut pas se faire d'illusions : la définition de la dépendance partielle reste très restrictive chez les assureurs, puisqu'il faut généralement être dans l'impossibilité d'effectuer seul deux ou trois des cinq actes élémentaires de la vie quotidienne.

En outre, la prestation versée en cas de survenue d'une dépendance partielle est limitée : en général, l'assuré ne reçoit que la moitié du montant pour lequel il s'est garanti en cas de dépendance totale.

« Malgré tout, mieux vaut choisir un contrat qui intervient dès une

dépendance partielle, car cet état entraîne déjà des besoins financiers importants », indique Didier Brochard, directeur général de l'association d'assurés ASAC-Fapes. Une décision de bon sens, car certains contrats prévoient, en plus de la rente, d'autres prestations : versement d'un capital de quelques milliers d'euros pour équiper le logement, services d'assistance pour alléger le fardeau des aidants, aide pour leur payer un remplaçant...

Avant de vous engager dans un contrat, sachez aussi que les cotisations devront être payées à vie, et qu'elles peuvent augmenter en cours de route, et ce sans limite (même si certains assureurs ont

fixé des plafonds annuels). Bref, le budget futur à consacrer à cette protection est bien difficile à évaluer, d'où l'importance de choisir une cotisation facilement supportable.

C'est d'autant plus important que, en cas d'arrêt des paiements durant les huit premières années, vous aurez perdu votre argent et votre droit à protection. En revanche, si vous cessez de payer après huit ans, votre contrat sera mis « en réduction » : vous serez donc toujours protégé en cas de perte d'autonomie, mais pour un montant réduit. C'est l'un des points-clés à vérifier si vous souhaitez tout de même souscrire. ■

ÉRIC LEROUX

Points faibles

Définition de la dépendance Aujourd'hui, une personne peut être reconnue dépendante par les services sociaux, toucher l'APA... et l'assurance refuser de verser une prestation pour dépendance.

Progressivité Les contrats qui disent prendre effet dès la dépendance partielle ne se déclenchent en réalité que pour des pertes d'autonomie déjà lourdes.

Conditions Les conditions des contrats sont rédigées de telle sorte que les prestations peuvent ne jamais être versées. Exemple, la notion de « consolidation » : les assureurs paient lorsque l'état de santé est stabilisé. Or celui d'une personne âgée dépendante peut se dégrader sans jamais être « consolidé ».

Statistiques La dépendance est aussi un risque pour les assureurs, qui s'engagent à payer les rentes à vie, sans savoir combien de temps cela durera. D'où des tarifs susceptibles d'augmenter fortement en cours de contrat : l'assuré doit subir ces augmentations, ou accepter de réduire ses garanties.

Une autre option : le recours à l'épargne

PLUTÔT que d'opter pour un contrat d'assurance dépendance à fonds perdus, pourquoi ne pas utiliser les options qu'offrent les produits d'épargne ?

Première possibilité : transformer un capital en rente viagère, c'est-à-dire en un revenu versé à vie. Quasiment tous les contrats d'assurance-vie offrent cette possibilité.

Mais attention, le montant de la rente est calculé pour un bénéficiaire en bonne santé, donc avec une longévité potentiellement importante. Elle n'est de ce fait pas adaptée à une personne ayant perdu son autonomie, dont l'espérance de vie est généralement réduite et qui a

besoin de montants importants. A éviter donc.

Une autre piste passe par une poignée de contrats d'assurance à base d'épargne, qui prévoient eux aussi le versement d'une rente viagère en cas de perte d'autonomie, mais sans payer à fonds perdus.

Un capital à réinvestir

Chez AG2R La Mondiale, par exemple, l'assuré s'engage à verser la rente garantie dès que l'assuré perd son autonomie, mais s'il n'est pas devenu dépendant à 85 ans, il peut récupérer un capital épargne (qui représente environ la moitié des sommes épargnées), ou

bien le réinvestir pour renforcer sa protection.

C'est un principe similaire qui a été choisi à Maaf Assurances, où l'assuré verse une épargne régulière de manière à atteindre un capital défini lors de la souscription. S'il perd son autonomie – même le lendemain de la souscription –, il reçoit chaque année 20 % de ce capital « cible », mais s'il conserve son autonomie, l'épargne reste disponible et elle est versée aux bénéficiaires désignés si l'assuré décède sans avoir été dépendant.

Enfin, de rares produits permettent, lorsque vous transformez votre épargne en rente,

d'opter pour une option dépendance. Avantage : la rente sera doublée en cas de perte d'autonomie et ce, pour un coût limité, le montant versé chaque mois étant faiblement minoré par rapport à une rente sans ce type de protection.

Cette option est accessible dans près de la moitié des contrats d'assurance-vie, elle est quasi systématique dans les contrats de retraite Madelin et présente dans certains contrats de retraite à cotisation définie (« Article 83 », conclu dans le cadre de l'entreprise). En revanche, les plans d'épargne-retraite populaire excluent cette possibilité. ■

E. L.X



DOMITYS
Investir dans l'avenir



OFFRE EXCEPTIONNELLE JUSQU'AU 15 MARS !

DOMITYS double vos revenus locatifs pendant 1 an⁽¹⁾ !

LOYERS X2

Pour toute réservation entre le 15/01/2015 et le 15/03/2015,
DOMITYS "booste" la rentabilité de votre investissement en multipliant vos revenus locatifs par 2 pendant 1 an⁽¹⁾ !

VILLIERS-SUR-MARNE (94)
Rentabilité HT/HT - 1^{ère} année : **8,12%**



ORANGE (84)
Rentabilité HT/HT - 1^{ère} année : **8,1%**



CLERMONT-FERRAND⁽²⁾ (63)
Rentabilité HT/HT - 1^{ère} année : **8,32%**



AJACCIO (20)
Rentabilité HT/HT - 1^{ère} année : **8,34%**



MAUBEUGE (59)
Rentabilité HT/HT - 1^{ère} année : **8,4%**



N°1
des Résidences Services Seniors nouvelle génération



Renseignements et vente :

02 47 51 8000

www.domitys.fr

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

(1) OPERATION « X2 » : Doublement des 12 premiers mois de loyer versés à l'investisseur. Offre valable sous réserve de la signature d'un bail commercial avec DOMITYS pour tout contribuable domicilié en France qui achète un logement neuf destiné à être loué en meublé au moins 11 ans. Offre valable dans la limite des stocks disponibles pour toute réservation d'un appartement exclusivement de type T2 ou T3 signée entre le 15/01/2015 et le 15/03/2015 sous réserve de la signature de l'acte notarié avant le 01/09/2015. Offre valable sur la sélection de programmes suivants : Orange, Pérignat-les-Sarlieu, Maubeuge, Villiers-sur-Marne et Ajaccio. Offre non cumulable avec les autres offres en cours du Groupe AGESE SA-DOMITYS. La facturation des loyers par l'investisseur correspondra au montant des douze premiers loyers multiplié par deux*. Ces douze mois de loyers supplémentaires ne seront pas intégrés au loyer pour le calcul de l'indexation et de la révision du bail commercial. Le bénéfice de l'opération cessa en cas de vente de l'appartement ou de résiliation du bail commercial. Le doublement de loyer revêt le caractère de « revenus », le groupe AGESE-DOMITYS ne pourra être tenu pour responsable des conséquences fiscales pour l'investisseur. * Ces douze mois de loyers supplémentaires peuvent également revêtir la forme d'une réduction de prix d'un montant au choix de l'investisseur. (2) Pochette de la Pérignat-les-Sarlieu. - AGESE SA au c/o de 6 028 100 € - RCS Paris B 401 397 765. - Document, image (photos © Numeris Studio) et illustrations (L. Laurent Fournier, Scapellato 3D et l'association) non contractuels. - antitheve-publicite.com - Mars 2015

Dans un marché baissier, les erreurs se paient cher

Les prix de l'immobilier reculent, ce qui impose la plus grande prudence

Les digues sont en train de céder. Même à Paris et sur la Côte d'Azur, les prix du marché immobilier reculent. Pour des acheteurs et des vendeurs habitués à quinze années de hausse, ce changement de tendance implique de revoir ses habitudes, sous peine de commettre de graves erreurs.

A Paris et dans les villes de province les plus dynamiques, jouer la montre lorsqu'on vend n'entraîne pas de lourds préjudices. Le marché des petites surfaces reste fluide. Les cas les plus problématiques concernent les grands appartements, surtout ceux du 16^e arrondissement avec défaut. «*De grandes surfaces bien placées mais un peu défraîchies, qui auraient pu se vendre 11 000 euros le mètre carré en 2011, sont tombées à 7 500 euros*», révèle Thibault de Saint Vincent, président de la société immobilière Barnes.

Dans les régions où le marché est gelé depuis 2008, la situation est plus ennuyeuse pour les vendeurs qui campent sur leurs positions. Sur la Côte d'Azur, par exemple, des biens qui auraient pu se vendre avec un rabais de 5 % à 10 % au début de la crise ne trou-

vent pas preneur, malgré une décote de plus de 30 %.

Vendre pour racheter à un prix inférieur est tentant, mais le trading fonctionne rarement en immobilier. De nombreux ménages souhaitant disposer d'une pièce en plus pour le petit dernier peuvent songer à vendre aujourd'hui pour racheter plus tard, au plus bas. Mais, compte tenu des frais de notaire (environ 7 % du montant de la transaction dans l'ancien), les prix doivent baisser fortement pour que la stratégie soit rentable. «*Et, surtout, ce recul doit intervenir dans un laps de temps serré, sinon le cumul des loyers versés dans l'intervalle a vite fait de ramener l'intérêt de l'opération à zéro*», explique Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet.

Penser à la revente

En Bourse, un proverbe dit qu'il ne faut pas essayer de rattraper un couteau qui tombe. L'adage vaut aussi pour le marché immobilier. Les biens dont le prix s'effondre sont en général ceux qui présentent des défauts majeurs. La tentation peut être grande de profiter de cette braderie. A l'arrivée, c'est rarement un bon calcul. «*Tout dé-*

Net reflux

Logements anciens

Selon l'indice Notaires-Insee publié le 26 février, le prix des logements anciens en France a reculé de 2,2 % au quatrième trimestre 2014 sur un an.

Marché parisien A Paris, les prix ont baissé de 6 % depuis leur pic de 2011, selon les derniers chiffres des notaires parisiens.

Résidences secondaires

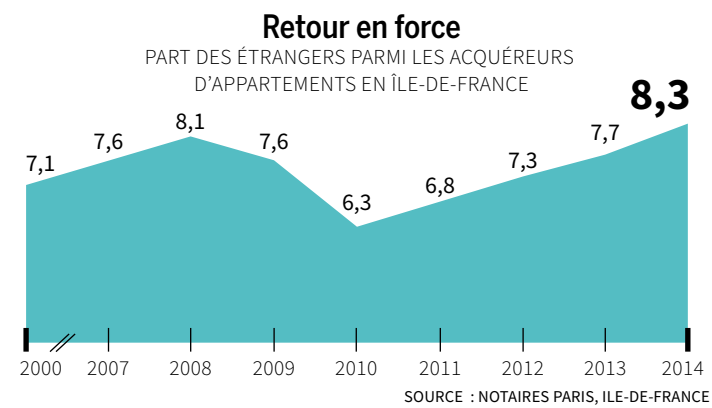
Selon une étude du réseau Guy Hoquet, les régions où le prix des résidences secondaires a le plus baissé entre fin 2013 et fin 2014 sont le Centre (-21,6 %), la Basse-Normandie (-10,1 %), la Bretagne et la PACA (-6,5 %), Rhône-Alpes (-4,4 %) et Pays de la Loire (-3,4 %).

pend des défauts du logement», souligne Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Une pièce à vivre bruyante, par exemple, n'est pas rédhibitoire si les chambres sont calmes. Mais il faut toujours penser à la revente. «*Je déconseille de miser sur un bien atypique comme un souplex, poursuit M. Buet. Même s'ils ont du charme, ces logements sont difficiles à vendre quand le marché n'est plus porteur.*»

Avec la baisse conjuguée des prix et la chute des taux d'intérêt, des ménages qui avaient renoncé à devenir propriétaires peuvent envisager d'accéder à la propriété. Ce n'est pas toujours une bonne idée. Dans un rapport publié en janvier, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) a révélé que 1,4 million de propriétaires vivaient au-dessous du seuil de pauvreté. «*En périphérie des villes, de jeunes couples qui achètent un bien en mauvais état avec l'ambition de le retaper se retrouvent asphyxiés par le crédit et les charges et ne peuvent achever les travaux prévus*», signale Blanche Guillemot, directrice de l'ANAH. ■

JÉRÔME PORIER

TENDANCE



Les acheteurs étrangers sont de retour à Paris

En 2014, les acheteurs étrangers ont acquis 8,3 % des biens achetés dans la capitale, contre 6,3 % en 2010, selon les notaires d'Ile-de-France. Depuis quatre ans, leur part a progressé régulièrement, à tel point qu'elle a retrouvé, et même dépassé, son niveau d'avant la crise (8,1 % en 2008).

Ce sont les quartiers huppés du centre qui les attirent le plus. La part d'acheteurs étrangers atteint 18 % dans le 7^e arrondissement, devant le 4^e (16,3 %) et le 1^{er} (14,6 %). En revanche, les arrondissements plus populaires du 9^e (6,3 %) et du 12^e (6,2 %) sont délaissés par cette clientèle. En 2014, les Italiens ont constitué 16,6 % des acheteurs étrangers dans la capitale, de loin la nationalité la plus représentée, devant les Britanniques (6,7 %).

En banlieue parisienne, la part des acheteurs étrangers a également progressé. En quatre ans, elle est passée de 6,9 % à 11 % en petite couronne, et de 4,9 % à 7,2 % en grande couronne. Mais les origines des acheteurs n'ont rien à voir avec celles observées dans Paris intra-muros. En proche banlieue, 22,8 % des acheteurs étrangers sont chinois, et 27 % sont portugais en grande banlieue. J. PO.

7 500 euros

C'est, selon Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France, le niveau auquel le prix moyen du mètre carré à Paris pourrait descendre en juin. Soit une baisse de 4,2 % par rapport à l'estimation réalisée par le site Meilleursagents.com au 1^{er} mars (7 826 euros).

«*Les prix devraient ensuite rebondir à la faveur du retour des acheteurs étrangers*, dit M. Demeure. *L'écart se creuse entre Paris et Londres, où les prix sont actuellement au plus haut. Notre pays devient de plus en plus abordable pour la clientèle internationale, notamment pour les Américains.*»

EN BREF

Loyer

L'Allemagne se dote d'un mécanisme de plafonnement des prix locatifs

Les députés allemands ont adopté, jeudi 5 mars, une loi plafonnant les hausses de loyer, qui s'appliquera dans les grandes villes et les villes universitaires et doit enrayer l'envolée des prix locatifs dans certaines agglomérations allemandes.

Le texte prévoit qu'en cas de mise à la location le loyer ne devra pas excéder 10 % du « loyer moyen d'usage » dans la ville ou le quartier concerné. Dans certaines grandes agglomérations comme Munich, Hambourg ou encore Berlin, les hausses de loyers, qui peuvent atteindre jusqu'à 30 % ou 40 % entre deux locations, repoussent les classes moyennes à la périphérie.

Un autre volet de la loi concerne le recours aux agents immobiliers. Ceux-ci devront, à l'avenir, être rémunérés par les propriétaires en quête d'un locataire, et non plus par ce dernier. — (AFP)

« La mairie veut préempter mon logement »

En août 2014, Yvan décide de vendre son deux-pièces à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) au prix acheté quatre ans plus tôt, soit 130 000 euros pour 28 m². Il trouve un acheteur et signe une promesse de vente. Il prospecte déjà pour son futur logement quand son notaire lui apprend que la commune peut bloquer la transaction et préempter son bien. Cela ne tarde pas : un agent de la mairie vient estimer l'appartement. Yvan signale que la ville avait donné son feu vert quatre ans plus tôt. Finalement, la mairie autorisera la vente, considérant que ce deux-pièces sous les combles offre un prix conforme aux valeurs locales, la surface habitable (hors loi Carrez) étant de 40 m².

«*Nous sommes restés trois semaines dans l'incertitude, sans pouvoir vendre, et nous avons même failli voir le bien que nous convoitions nous passer sous le nez*», regrette Yvan. Exceptionnelle, cette procédure peut s'imposer à tout particulier qui met son logement sur le marché. Une collectivité locale (mairie, communauté de commune, agglomération) peut, en effet, exercer son droit de préemption pour acquérir un bien immobilier au prix qu'elle estime être en rapport avec l'environnement local.

Lorsqu'il s'agit de reconfigurer un quartier, de construire un équipement public (école, gymnase, parking) ou même de réhabiliter un immeuble privé destiné à abriter des logements sociaux, l'intérêt général prime sur l'intérêt parti-

culier. «*Certaines mairies utilisent aussi ce droit dans un périmètre bien défini afin d'éviter la spéculation immobilière ou d'empêcher la multiplication des programmes de promotion*», ajoute Thierry Thomas, président de l'Institut notarial de l'immobilier (INDI). Pour savoir en amont où ce droit est susceptible de s'exercer, les particuliers peuvent se renseigner en mairie.

Si, pour Yvan, l'affaire se termine bien, le dossier se corse quand la ville souhaite acheter le bien à un prix inférieur à celui demandé par le propriétaire. «*Au préalable, la commune aura fait estimer le bien par le service des domaines. Le propriétaire dispose alors de deux mois pour accepter, ou non, cette unique offre*», précise M. Thomas.

Si le propriétaire n'est pas satisfait du prix proposé, il

peut retirer son bien de la vente ou engager une négociation à l'amiable avec la ville. «*Faute d'accord, le vendeur peut contester la proposition de la ville et saisir le tribunal administratif*», indique David Rodrigues, conseiller juridique à l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV).

«*Si jamais vous êtes contraint de vendre, il faut à la fois saisir le tribunal administratif, pour contester la décision de la ville sur la forme, et le juge des référés, pour prouver qu'il y a eu préjudice financier et demander une compensation*», précise Valérie Courtois, avocate parisienne.

En engageant cette démarche, il faut toutefois être en mesure de prouver que l'action de la ville est non motivée, abusive ou illégale. ■

LAURENCE BOCCARA

A Brest, une rentabilité du tonnerre

La demande locative est forte dans cette métropole dynamique. Les prix à l'achat n'ont pas grimpé, d'où des rendements élevés

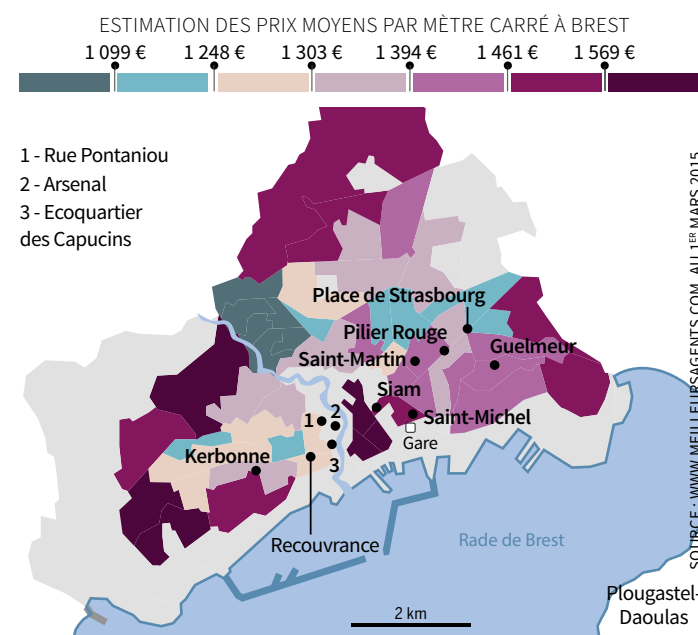
Au bout du Finistère, Brest dispose d'un marché immobilier assez particulier : malgré la présence de l'arsenal et de nombreuses universités, les prix y sont restés très doux. Le mètre carré dans l'ancien se négocie environ 1 250 euros dans le centre (-6,4 % en un an et -3,6 % sur cinq ans), et il faut compter 179 000 euros pour une maison dans l'agglomération, selon les notaires. Les locataires sont nombreux et «*dès que l'appartement a vue sur la mer, il est très facile à louer*», précise Xavier Tanneau, directeur de l'agence Coldwell Banker.

Le quartier Siam, centre historique, reste la valeur sûre de la ville. Bombardé durant la dernière guerre, il est composé d'immeubles de la reconstruction. Les investisseurs y trouveront des trois-pièces autour de 110 000 euros,

qu'ils pourront louer 550 euros par mois sans difficulté. «*Ce type de biens reste recherché et a peu de chance de perdre de la valeur*», assure M. Tanneau.

« Cachet, vue sur la rade »

Si vous disposez d'un budget plus conséquent, optez pour une maison dans les secteurs du Guelmeur ou de Kerbonne. Une surface de 120 m² se négocie 320 000 euros environ, et se loue de 850 euros à 950 euros mensuels à des cadres ou des militaires. «*Pour mettre toutes les chances de votre côté, il faut en choisir une des années 1930 avec du cachet, vue sur la rade, et la rénover avec goût*», conseille M. Tanneau. Au sud de la rade, à Plougastel-Daoulas, les prix sont élevés pour les belles bâtisses proches de la mer, ou dans des secteurs tranquilles et boisés. Pour une maison



d'une centaine de mètres carrés, il faudra investir 450 000 euros, pour un loyer proche de celui d'une maison à Brest. Le rendement est donc plus faible mais le prix risque moins de baisser.

A Saint-Martin et à Saint-Michel, deux quartiers qui jouxtent Siam, «*les étudiants sont nombreux, car on y trouve les principaux lieux d'animation*», explique Régis Saliou, directeur de l'agence Océane Immobilier. Pour minimiser la vacance locative, préférez un deux-pièces de 35 m² à 45 m². Acheté 110 000 euros le mètre carré, il rapportera près de 9 % brut. Ou encore un pavillon des années 1960 dans un quartier comme Kervichen, desservi par le tramway. Pour 180 000 euros en moyenne, il se louera sans mal en colocation à des étudiants.

Les investisseurs qui visent une plus-value à long terme peuvent

aussi anticiper le grand projet de la ville, l'écoquartier des Capucins, qui verra le jour dans environ dix ans. Le nord de Recouvrance, notamment les abords de la rue de Pontaniou, devrait en profiter, car c'est ici que sera implanté le téléphérique qui reliera ce nouveau quartier au centre Siam. «*Les deux-pièces y prendront de la valeur. Actuellement, ils valent entre 900 et 1 000 euros le mètre carré*», affirme M. Saliou.

Beaucoup plus risqué, investir dans les copropriétés anciennes entre le Pilier rouge et la place de Strasbourg. La zone est en voie de paupérisation et les prix chutent. Le mètre carré n'est plus compris qu'entre 700 et 800 euros, alors que ce secteur est à quatre minutes en tramway du centre. Difficile de croire que la mairie va laisser ce quartier sombrer durablement. ■

MARIE PELLEFIGUE

Bouffée d'air frais sur le marché des tableaux anciens

PEINTURE | La dispersion d'une vaste et rare collection à Paris, fin mars, devrait réveiller un marché qui ronronne depuis vingt ans



« Nature morte aux pêches sur un plat d'étain, boîte de copeau sur un entablement » (1634) de Louise Moillon. Huile sur panneau. Estimée entre 400 000 et 600 000 euros. SOTHEBY'S/ART DIGITAL STUDIO

Le XVII^e siècle serait-il remis, le XVIII^e disqualifié ? Si le mobilier de l'Ancien Régime connaît un certain purgatoire, la peinture tient bon. Dès qu'un beau tableau apparaît sur le marché, les grandes institutions sont sur les rangs.

Le Metropolitan Museum de New York a ainsi emporté deux tableaux de Charles Le Brun, *Le Sacrifice de Polyxène* pour 1,4 million d'euros chez Christie's en 2013, et l'année suivante, le *Portrait d'Everhard Jabach et de sa famille*, pour plus de 12 millions de livres sterling (16 millions d'euros).

Le Louvre d'Abou Dhabi a acquis, pour sa part, une belle toile de Laurent de La Hyre, *Thésée retrouvant les armes de son père*, tandis que le musée du Louvre a acheté pour 6,3 millions d'euros chez Sotheby's

une *Vue d'Avignon* de Joseph Ver-net, grâce au mécénat d'Axa.

Ces gros prix masquent une réalité moins rose. « *Le marché des tableaux anciens français ronronne depuis vingt ans*, admet l'expert parisien Eric Turquin. *Il manque d'oxygène, de tableaux frais, qu'on n'a pas vus et revus.* »

C'est précisément ce qu'offre la collection de Louis Grandchamp des Raux, dispersée le 26 mars par Sotheby's et Artcurial à Paris. Pour certains, il s'agirait du plus important ensemble dispersé depuis la collection de Roberto Polo en 1988. A la différence près qu'il n'aligne pas des totems de l'histoire de l'art, mais une cinquantaine de tableaux soigneusement choisis, documentés et en bon état, dont une bonne quantité de natures mortes du XVII^e siècle. Sans tape-à-l'œil, ce sont, d'après les connaisseurs, de vraies rare-

tés. « *Il n'y a pas ici de tableaux à des millions d'euros, mais une collection cohérente*, insiste Eric Turquin, expert de la vente. *Si les tableaux de cette collection sont précieux, ce n'est pas parce qu'ils sont chers, mais parce qu'ils sont difficiles à trouver.* »

Parmi les pièces aptes à déclencher une bataille d'enchères, on relève une nature morte de Louise Moillon estimée entre 400 000 à 600 000 euros. Pour la petite histoire, elle a appartenu à Robert Lebel, compagnon de route des surréalistes et biographe de Marcel Duchamp. En 2013, une autre œuvre de cette artiste s'était vendue un peu plus d'un million d'euros chez Sotheby's. Pourquoi ne pas se caler sur ce sommet ? « *On a essayé d'avoir des estimations qui font envie* », indique Pierre Etienne, spécialiste chez Sotheby's.

La collection ne compte pas le pan le plus recherché de la peinture française du XVII^e, tels Valentin de Boulogne, Nicolas Régnier ou Nicolas Tournier, inspirés du réalisme noir du Caravage.

Louis Grandchamp des Raux n'est pas non plus allé vers la facilité pour le siècle des Lumières. En témoigne un Boucher qui n'est

« Il n'y a pas ici de tableaux à des millions d'euros, mais une collection cohérente »

ÉRIC TURQUIN
expert de la vente de la collection
Louis Grandchamp des Raux

pas la mignardise galante typique en rose et bleu, mais une toile aux tonalités plus sourdes.

Le collectionneur n'a pas hésité à se porter sur des créateurs plus confidentiels. Un choix que partagent aujourd'hui les amateurs. « *De nouveaux acheteurs sont apparus pour des artistes moins connus, qui restent abordables, entre 50 000 et 300 000 euros* », constate Nicolas Joly, expert indépendant et conseiller en art ancien. Et d'ajouter : « *On peut encore acheter un chef-d'œuvre du XVIII^e siècle pour 200 000 euros alors qu'en peinture moderne, à ce prix, on n'a plus qu'une œuvre médiocre.* » Pour un zéro de moins, l'amateur pourrait décrocher dans la vente Grandchamp des Raux une miniature très raffinée de Nicolas-Bernard Lépicié, digne d'un grand musée américain. ■

ROXANA AZIMI

Collection Grandchamp des Raux, le 26 mars, www.sothebys.com

La flambée du neuvième art

B D | La bande dessinée a la cote auprès des collectionneurs d'art contemporain, qui font grimper les prix jusqu'à des limites déraisonnables

L'événement n'est pas passé inaperçu. Tintin a été l'une des vedettes de la soixantième Foire d'art et d'antiquités de Bruxelles, la Brafa (Brussels Antiques and Fine Art Fair), qui s'est tenue fin janvier. Le dessin original de la couverture de *L'Etoile mystérieuse* y a été cédé pour 2,5 millions d'euros, près du double de ce qu'avait rapporté en 2012 la gouache qui ornait les premières éditions de *Tintin en Amérique*.

L'engouement pour l'œuvre de Hergé ne se dément pas. En mai 2014, déjà, le dessin des célèbres pages de garde représentant Tintin et Milou dans 34 poses différentes, qui agrémentait les albums publiés entre 1937 et 1958, était parti pour 2,65 millions d'euros chez Artcurial.

C'est peu dire que la bande dessinée a la cote auprès des collectionneurs d'art contemporain. Mais parce qu'ils ne connaissent pas toujours très bien le monde du neuvième art, ils se concentrent sur des valeurs sûres, quitte à pousser les prix jusqu'à des niveaux déraisonnables. Les acheteurs privilégient les grands noms comme Hergé, Uderzo, Jacobs, Franquin, Peyo... Et des auteurs plus récents, tels Pratt ou Giraud

et son double Moebius, qui ont su s'adapter à la demande des galeries en proposant de grandes toiles. Sans oublier Bilal, l'auteur vivant le plus coté. En mai 2014, un de ses tableaux sur toile, réalisé pour l'exposition « Bleu Sang » en 1994, s'est adjugé chez Artcurial à 158 000 euros.

Albums mythiques

Les maisons anglo-saxonnes lorgnent donc désormais dans le pré carré longtemps réservé aux spécialistes hexagonaux. Après le succès de sa première vente en 2014, Christie's prépare, toujours avec le galeriste parisien Daniel Maghen, une autre adjudication pour le 14 mars. De très belles pièces y seront proposées. Plusieurs œuvres originales de Hergé, bien sûr, notamment cette illustration réalisée en 1944 pour une affiche publicitaire, où l'on voit le petit reporter tenter de rattraper maladroitement les albums de ses aventures. Un dessin évalué entre 650 000 et 700 000 euros. Dans cette même vente, une plan-

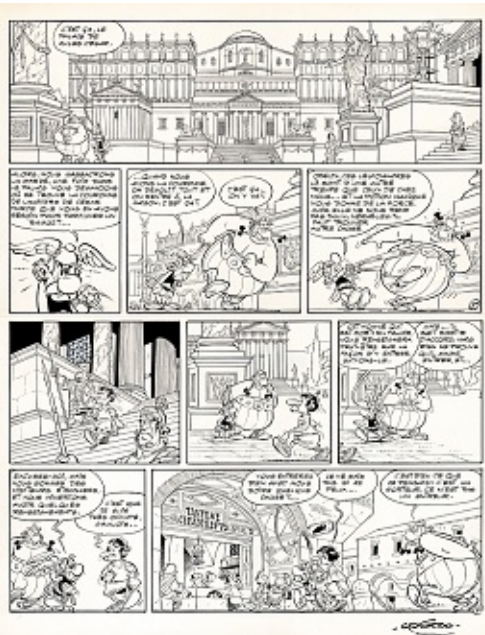


Planche des « Lauriers de César » par Uderzo, vendue au profit de « Charlie Hebdo ». Estimée entre 150 000 et 200 000 euros. A. UDERZO-DARGAUD 1972

che d'Astérix tirée des *Lauriers de César*, vendue par Albert Uderzo au profit des familles des victimes de *Charlie Hebdo*, est estimée entre 150 000 et 200 000 euros. Ci-

tons aussi une planche de Jacobs tirée de *La Marque jaune*, cinquième aventure de Blake et Mortimer, qui devrait partir pour environ 120 000 euros.

Cette vente intervient une semaine après celle organisée, le 7 mars, par la maison concurrente Sotheby's. Après le succès mitigé d'un premier essai en 2012, Sotheby's avait mis les petits plats dans les grands en inscrivant à son catalogue plusieurs œuvres de Hergé, comme cette couverture réalisée en 1938 pour les 10 ans du *Petit Vingtième* (supplément hebdomadaire pour les jeunes du journal belge *Le Vingtième Siècle* où paraissaient les aventures de Tintin) vendue 453 000 euros. Au programme aussi, cette couverture des *Celtiques*, un des albums mythiques de Corto Maltese, de Hugo Pratt (adjudgée 315 000 euros), ou encore une page de *Little Nemo in Slumberland* réalisée en 1907 par Winsor McCay, un des pionniers du neuvième art. ■

PHILIPPE GUILLAUME

Le dessin académique mis à nu

DESSIN | Abordables, les œuvres préparatoires ont de quoi séduire les acheteurs

Depuis le XVI^e siècle, le dessin académique, représentant le corps humain plus ou moins découvert, fait partie de l'enseignement classique des beaux-arts. C'est à Bologne, dans l'atelier des frères Carracci, que l'habitude prend racine. En créant une « académie », les frères italiens instaurent l'étude du dessin d'après le nu. Elle se perpétue ensuite largement jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Tous les artistes y sont confrontés à l'occasion de leur formation, non sans difficulté... « *Le corps parle toujours de façon évidente, il met le talent de l'artiste à nu, justement*, explique Matthieu Fournier, directeur du département des tableaux et dessins anciens chez Artcurial. *Il est facile de dissimuler un défaut sous un plissé, un vêtement. Le nu ne le permet pas.* » Pour l'anecdote, il était d'usage dans les académies et les ateliers de Rome de ne pas représenter de nus durant la Semaine sainte. « *Lorsqu'on trouve des académies revêtues de drapés, on peut se dire que le dessin a été réalisé à ce moment-là* », précise M. Fournier.

Les artistes passent beaucoup de temps à s'entraîner, et les études académiques, nombreuses, témoignent de la difficulté de cet art. Matthieu de Bayser, galeriste et expert en dessins anciens, ajoute que « *quand il s'agit d'un dessin préparatoire à un tableau, une sculpture, il est fréquent de trouver des reprises, l'artiste retravaillant plusieurs fois un élément dont il n'est pas satisfait, un bras, une main...* »



« Académie d'homme de trois quarts », de Jean-Baptiste Marie Pierre (1714-1789). Estimée entre 5 000 et 7 000 euros.

STUDIO SEBERT

Sur le marché du dessin ancien, les amateurs cherchent surtout des œuvres qui dégagent un effet fort et instantané. « *Certaines œuvres anonymes se vendent plus cher que des dessins identifiés, car elles possèdent cette puissance* », analyse Matthieu Fournier. La majorité des dessins anciens ne sont en effet pas signés. Jusqu'au XVIII^e siècle, cela reste une œuvre préparatoire, pour un artiste qui cherche à tester ses idées.

Sur le marché du dessin ancien, les amateurs cherchent surtout des œuvres qui dégagent un effet fort et instantané

C'est au moment où le dessin acquiert une valeur marchande indépendante de l'œuvre qu'il va être signé. Et parfois même annoté, localisé et circonscrit. Les prix rendent ce marché encore très abordable pour de nouveaux collectionneurs. « *Un nu classique italien de la Renaissance, séducteur et anonyme, peut valoir autour de 3 000 euros* », estime M. Fournier. Un prix déjà élevé, puisqu'un dessin anonyme, hors Renaissance italienne, de belle qualité se trouve autour de 500 euros.

Côté grandes signatures, Artcurial propose dans sa vente du 27 mars un nu féminin par Delacroix, estimé entre 2 000 et 3 000 euros ; ou encore une œuvre tout à fait exceptionnelle de Jean-Auguste-Dominique Ingres, *Etude pour la figure de l'Odysseé dans l'Apothéose d'Homère*, entre 20 000 et 30 000 euros. Cette vacation coïncide avec l'ouverture du Salon du dessin, du 25 au 30 mars au Palais Brongniart, « *un événement à ne pas manquer pour affûter son œil de futur collectionneur* », encourage M. de Bayser. ■

LOUISE THOMAS

Le 7^e débat OCIRP AUTONOMIE

Bilan et prospective

Un rendez-vous incontournable pour adapter la société au vieillissement et mieux comprendre les droits et devoirs de chacun.

Le 10 mars 2015, à la Cinémathèque française, se tient le 7^e Débat Autonomie organisé par l'OCIRP aux côtés des principaux groupes de protection sociale et du monde de la mutualité avec le soutien du CTIP.

Organismes paritaires créés et gérés par les partenaires sociaux et structures mutualistes, les partenaires du Débat Autonomie, acteurs au quotidien de la protection sociale, présentent leurs propositions pour la prise en charge du risque de perte d'autonomie. Ces propositions sont illustrées concrètement par leurs expériences et bonnes pratiques pour accompa-

gner la personne aidée dans le maintien de son autonomie et l'aidant vers des solutions de répit. Ce 7^e débat prend pour thème central le projet de la loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement, actuellement en discussion devant le Parlement.

L'adaptation de la société au vieillissement : bilan et prospective

- Le Baromètre OCIRP Autonomie - France Info - *Le Monde*
- Prospective et propositions des groupes de protection sociale et du monde de la mutualité.
- Extrait du film *Avancer en âge ensemble, le sens de la vie.*
- Bilan et échanges sur les propositions formulées avec la participation de Michèle Delaunay et Xavier Bertrand.

Toute l'actualité du débat sur ocirp.fr

EN PARTENARIAT AVEC



LES PARTENAIRES MÉDIA



Le Monde

AVEC LE SOUTIEN DU



7^e Questions de priorité
Question de dignité
débat



OCIRP
unis par excellence