

“
L'objectif est
d'améliorer la
protection des
épargnants et
bénéficiaires
des contrats
d'assurance vie
”

► DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Loi Eckert : nouvelles dispositions sur les comptes bancaires inactifs et les contrats d'assurance vie en déshérence.

Relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance vie en déshérence, la « loi Eckert », a été promulguée le 13 juin 2014. Ses principales dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

L'objectif de la loi est d'améliorer la protection des épargnants et des bénéficiaires des contrats d'assurance vie. Elle apporte des précisions sur les dispositifs existants et ajoute plusieurs obligations à la charge des établissements de crédit, des établissements de monnaie électronique, des établissements de paiement et des organismes d'assurance vie :

- Obligation de recensement (comptes inactifs de tiers décédés et supposés vivants),
- Obligation de publication (nombre de comptes recensés et montant des dépôts et avoirs inscrits sur ces comptes),
- Obligation d'information des titulaires ou ayants droit,
- Obligation de reversement à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au bout d'un délai d'inactivité prévu par la loi,
- Obligation de conservation des données relatives aux comptes inactifs.

Le champ d'application de la loi concerne spécifiquement :
- Les comptes bancaires inactifs : après un délai de dix ans sans opération ou sans contact d'un client avec sa

banque, les sommes présentes sur son compte bancaire inactif doivent être versées à la Caisse des Dépôts et Consignations.

- L'assurance vie : la loi Eckert complète le dispositif législatif existant depuis la loi du 17 décembre 2007 qui prévoyait notamment que :

- les assureurs doivent vérifier chaque année que leurs assurés ne sont pas décédés, en consultant le répertoire national d'identification des personnes physiques ;
- s'ils découvrent un décès, les assureurs ont l'obligation de rechercher activement les bénéficiaires du contrat afin de leur verser les capitaux qui leur reviennent.

En outre, la loi Eckert prévoit que les sommes non réglées seront transférées à la Caisse des Dépôts et Consignations, à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de connaissance du décès par l'assureur ou du terme du contrat. Les sommes non réglées seront définitivement acquises à l'État si elles n'ont pas été réclamées depuis au moins trente ans à compter de la date d'échéance du contrat ou de la date du décès de l'assuré.

L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution veillera au respect des dispositions introduites ou modifiées par la loi Eckert.

► MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier en 2015 : une nette reprise du nombre de transactions, des prix qui se stabilisent et des inquiétudes sur le marché locatif dans l'ancien.

Une nette reprise des transactions. Comme nous l'avons déjà évoqué dans notre article de juillet 2015, l'activité immobilière, plutôt atone lors du premier semestre, s'est fortement accrue sur le reste de l'année ; le volume des transactions dans l'ancien – 800 000 ventes – a progressé de 15,6 % par rapport à l'année 2014 et est remonté au niveau de celui de 2011.

Il est à souligner que l'ampleur de cette reprise diffère selon les régions ; la Bretagne, l'Aquitaine et la région Rhône Alpes se situent en tête des progressions du nombre de transactions.

Forte reprise également dans le neuf avec près de 100 000 ventes ; le volume a progressé de 16 %.

Ce rebond est principalement dû aux investisseurs qui ont découvert l'année dernière la loi Pinel.

Cette évolution favorable n'a pas encore entraîné d'augmentation des mises en chantier, ce qui permet au stock de logements neufs de diminuer.

Des prix qui se stabilisent. Dans l'ancien, le quatrième trimestre 2015 a connu un retournement de tendance sur les prix qui ont progressé de 0,7 % en Ile-de-France et de 2,20 % en province.

Cette hausse ne compense pas la baisse antérieure sur l'année ; en 2015 les prix se sont repliés de 1,9 % au plan national (-2 % en province et -1,4 % en Ile-de-France), avec des disparités par type, par région et par type de logement. La baisse des prix a touché toutes les métropoles régionales hormis Montpellier +0,5 %, Bordeaux +0,8 % et Nantes +3,2 %.

A Paris la baisse des prix a persisté au premier

“
 La baisse
 des prix
 de l'ancien
 devrait
 continuer
 mais dans
 une moindre
 ampleur
 ”

semestre sur les grandes surfaces ; les acquéreurs potentiels d'appartements familiaux ont pu négocier dans de bonnes conditions.

La demande a repris avant l'été sur ce type de logement ; pour les appartements sans défaut les prix repartent même à la hausse !

Un marché du locatif dans l'ancien «déprimé».

L'encadrement des loyers mis en place sur Paris le 1^{er} août dernier a entraîné un tassement des prix des studios et des 2 pièces, qui avaient pourtant bien résisté à la baisse du marché.

Les investisseurs se sont massivement détournés du marché.

Les loyers connaissent également une baisse à Paris comme sur l'ensemble du territoire national, environ -1,1 %.

La raison n'est pas l'encadrement des loyers car sa mise en place est trop récente mais plutôt la paupérisation globale des locataires.

Des perspectives incertaines pour 2016. Plusieurs facteurs négatifs restent présents : un environnement mondial déstabilisant, une croissance économique nationale faible, un taux de chômage élevé et de récentes mesures fiscales et juridiques à fort impact négatif. Les prix, malgré

une sensible dégrèvement, restent quant à eux à des niveaux élevés, même s'ils ne sont plus clairement surévalués.

L'effet d'aubaine des taux de crédit encore très bas risque de s'estomper et le nouveau PTZ (prêt à taux zéro) ne devrait pas beaucoup aider le marché de l'ancien car il contraint à réaliser des travaux représentant 25 % du prix d'acquisition du bien.

Des fondamentaux favorables au marché. Face à ces incertitudes, certains fondamentaux favorables au marché – démographie, retraite, valeur refuge face aux marchés boursiers chahutés... – continueront cependant à le soutenir.

Ainsi beaucoup d'analystes pensent que la baisse des prix de l'ancien devrait continuer mais dans une moindre ampleur. Les prix devraient évoluer selon les villes entre -3 % et +4 % en 2016.

Les volumes dans le neuf devraient continuer à progresser du fait de l'échéance prochaine de la loi Pinel.

Cela étant, sans une reprise durable de l'activité économique et sans une baisse prolongée du chômage, le marché immobilier aura du mal à connaître une véritable reprise générale.

MARCHÉS FINANCIERS

Les leaders de l'OPEP ont-ils bien mesuré les conséquences de leurs actes ?

La concurrence de la production du pétrole de schiste aux Etats-Unis a toujours préoccupé l'Arabie Saoudite. De fait, la production américaine s'élève aujourd'hui à environ cinq millions de barils par jour, ce qui, comparé à la production saoudienne de onze millions de barils par jour, est loin d'être négligeable.

Sachant que les sociétés américaines productrices d'huile de schiste sont assez fragiles en raison de leur fort endettement, les producteurs à très bas coûts d'extraction ont imaginé les mettre en difficulté en augmentant leur production, donc leur offre, pour faire baisser les cours du pétrole.

Dans un premier temps, les cours du pétrole ont effectivement baissé, de 65\$ en juin 2015 à 50\$ en septembre 2015. Ceci a contraint les sociétés productrices de pétrole de schiste à augmenter leur production pour avoir les moyens de faire face aux échéances de leurs emprunts. Mais l'Arabie Saoudite a continué sa pression, si bien qu'aujourd'hui les cours du baril se situent à 30\$ environ.

Cette politique s'est révélée désastreuse. Tout d'abord, elle a asséché les revenus de tous les pays producteurs de pétrole, Arabie Saoudite en tête, les mettant dans de grandes difficultés financières et dans l'incapacité de boucler leur budget. Ensuite, elle a fait baisser de 10 % à 30 % en six mois le prix des obligations *High Yield* américaines (source BOFA *High Yield*

indice), fortement pondérées par les obligations émises par les sociétés productrices de pétrole de schiste.

Dès lors, les investisseurs qui ne veulent pas extérioriser leurs pertes sur le *High Yield*, sont réduits en cas de besoin de trésorerie à vendre leurs actions. Quant aux pays producteurs de pétrole en difficulté de trésorerie, ils ont eux aussi (par la voie de leurs fonds souverains) été obligés de vendre une partie de leur participation dans les grandes sociétés occidentales, ce qui précipite la chute des places boursières qui ont en moyenne perdu près de 10 % depuis le début de l'année.

Comme un malheur n'arrive jamais seul, la baisse a été accentuée par le ralentissement économique de la Chine et par une croissance moindre que prévue dans les pays européens. La Bourse semble pourtant perdre de vue que la population du globe est passée de six à neuf milliards d'individus en moins d'un demi-siècle et que les progrès techniques et l'amélioration des transports permettent de mettre à la disposition de ces populations des biens et des services toujours plus nombreux, sans craindre l'inflation, car la concurrence est sévère et le prix du pétrole bas.

L'actionnaire patient qui investit dans de bonnes sociétés connaîtra sans aucun doute de beaux jours quand la tempête qui règne actuellement sur les marchés se sera résorbée.

Achévé de rédiger le 10/02/2016

