

## Communiqué

L'agence de notation financière Moody's a confirmé l'amélioration de la note long terme du Crédit Mutuel-CIC, maison mère de la Banque Transatlantique. Avec un rating de Aa2, le groupe se place parmi les banques les mieux notées en Europe. La notation court terme est, quant à elle, confirmée à P-1, soit le meilleur niveau possible selon les standards Moody's.

## ► ACTUALITÉS FINANCIÈRES

Virgile écrivait dans l'Eneïde : « *Timeo Danaos et dona ferentes* », (« Je crains les Grecs surtout lorsqu'ils apportent des cadeaux »). Un de ces cadeaux a été le prodigieux rétrécissement du déficit du budget grec en 1998-1999 permettant à la Grèce de franchir la barre fatidique des 3 % de déficit (critère de Maastricht) et donc de pouvoir adhérer à la zone euro. Hélas, il s'est avéré plus tard que les Grecs avaient manipulé leur comptabilité nationale et que la situation était loin d'être aussi favorable qu'annoncée. On a beaucoup parlé des Grecs qui ne payaient pas leurs impôts, des retraites qu'ils prenaient à 57 ans, du nombre phénoménal de fonctionnaires. Mais sait-on que depuis la crise de 2008, la Grèce a perdu 26 % de son PNB (pendant que l'Espagne, le Portugal et l'Irlande n'en perdaient que 7 %) mais aussi que sur les cinq dernières années la baisse des dépenses publiques et l'augmentation des impôts peut être estimée à 30 % du PNB ?

La Grèce a donc fait des efforts, insuffisants certes, mais elle a aussi été pénalisée par un euro fort alors qu'il eût fallu pour qu'elle puisse rétablir ses comptes qu'elle dévalue sa monnaie. L'Europe et la Grèce ont fini, après la tragi-comédie du référendum, par trouver un accord le 13 juillet. C'est un mauvais accord où on a confondu morale et économie, et qui ne résout aucun problème. Surtout pas celui de la monnaie unique. Bien plus, la crise grecque a alimenté l'euro-scepticisme voire même le sentiment antieuropéen (Syriza en Grèce, Podemos en Espagne, Independance Party en Grande Bretagne, Alternative en Allemagne, Cinque Stelle en Italie, Front National en France). La crise grecque a réintroduit un peu de volatilité sur les marchés boursiers européens qui se sont repliés d'environ 10 % en mai juin puis se sont redressés pour revenir à peu près au niveau antérieur, mais n'a pratiquement pas eu d'influence sur la croissance de l'économie toujours prévue à 1,5 % pour cette année. Mais elle a occulté une autre crise beaucoup plus violente : celle des marchés chinois qui se sont repliés d'environ 35 % en mai, juin, juillet après, il est vrai, avoir progressé de 50 %

entre janvier et mai. La capitalisation boursière chinoise a fondu au printemps d'environ 3 400 milliards de dollars (bourses de Shanghai et Shenzhen cumulées), une somme naturellement considérable. Ces mouvements sont le reflet du caractère très spéculatif de ce marché, mais aussi, ce qui est plus préoccupant, d'une moindre progression de l'économie. Ainsi deux géants chinois de production d'électricité, Huadian Power International Corporation Limited et Datang International Power Generation ont annoncé une baisse de production sur le 1<sup>er</sup> semestre, respectivement de 7,29 % et de 4,32 %. De même, sur cette même période, Schneider a annoncé une baisse de son chiffre d'affaires en Chine de 18 %.

Seuls les marchés américains restent sereins mais plafonnent, ne progressant pratiquement pas depuis le début d'année, bien que la croissance dans ce pays devrait être de 2,5 % sur l'année. Les grandes entreprises exportatrices sont pénalisées par la revalorisation du dollar contre euro d'environ 10 % et un secteur important de l'économie, le secteur pétrolier souffre sous l'effet de la baisse de près de 50 % des cours du pétrole.

Une fois de plus, tous les regards sont tournés vers la Federal Reserve Bank et sa présidente Janet Yellen, et sur la remontée des taux d'intérêt qui devrait être effective prochainement. Mais quand exactement ? Et de quel montant ? Quelle en sera la répercussion sur l'économie et les marchés financiers et sur les marchés des changes ? Le pilotage de cette hausse des taux est un exercice délicat qui pourrait avoir des répercussions néfastes sur les marchés si elle était trop brutale. On se souvient des hausses du taux d'intérêt initiées par Alan Greenspan en 1999 (de 4,75 % en juillet 99 à 6,5 % en mai 2000) pour lutter contre les tensions inflationnistes, qui a été en partie responsable de la forte baisse des marchés en 2001-02, et de celle de 2004 (de 1 % en juin 2004 à 5,25 % en mai 2006) qui, elle, a été en partie responsable de l'éclatement de la bulle des *subprimes* et du krach de 2008-2009.

## ► IMMOBILIER

### Conjoncture et actualités immobilières du premier semestre 2015

**Evolution du marché immobilier.** Depuis fin 2011 nous observons une érosion des prix de l'immobilier sur tout le territoire national. Après avoir résisté plus d'un an à cette évolution, Paris et la région parisienne ont à leur tour connu une baisse des prix. En 2014, celle-ci y a été plus marquée qu'en province. Le premier semestre 2015 confirme cette tendance, principalement dans les villes qui ont connu d'importantes hausses de mi 2009 à 2011. Sur les premiers mois de l'année, les prix sont en recul de 2 % en rythme annuel, avec une diminution plus sensible pour Paris, de l'ordre de 3,5 %. On observe toutefois depuis le mois de mai une reprise de la demande, y compris sur les appartements familiaux ; les prix ont même légèrement remonté, le prix moyen à Paris frôlant à nouveau les 8 000 € au m<sup>2</sup>. Les deux principales raisons de

cette légère hausse sont la demande saisonnière et surtout le maintien de taux d'emprunt exceptionnellement bas. En province, la demande renaît, pour l'immobilier ancien comme pour le neuf (succès de la loi Pinel après les aménagements apportés à la loi Duflot). Les acheteurs sélectionnant les villes en fonction de leur dynamisme économique plutôt que de leur qualité de vie. Les prix augmentent dans des villes comme Nantes, Bordeaux, ou Toulouse

**Focus sur la loi ALUR.** Certaines dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (n° 2014-366 du 24 Mars 2014) sont entrées en vigueur au premier semestre après la parution de leurs décrets d'application.

“  
Sur les  
premiers mois  
de l'année, les  
prix sont en  
recul de 2 %  
en rythme  
annuel, avec  
une diminution  
plus sensible  
pour Paris,  
de l'ordre de  
3,5 %”

> **Copropriété.** La loi ALUR a instauré de nombreux changements concernant le fonctionnement des copropriétés

- Obligation d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat pour les copropriétés de plus de quinze lots.
- Obligation de fournir au syndicat un contrat-type de syndic ainsi qu'une rémunération forfaitaire pour la gestion courante (tâches liées à l'assemblée générale, tenue de la comptabilité, administration et gestion de la copropriété...). Les prestations facturées en supplément sont brièvement énumérées (assemblées générales extraordinaires, réunions ou visites supplémentaires par rapport à celles fixées par le contrat, établissement et mise à jour du règlement de copropriété...).
- Etablissement d'une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, données mises à jour annuellement et obligatoirement remises à tout nouvel acquéreur.

> **Nouveau bail-type d'habitation.** Tout contrat de bail signé à compter du 1<sup>er</sup> août 2015, entre un particulier et un professionnel ou entre deux particuliers, pour une location à titre de résidence principale, devra respecter un modèle type fixé par décret. Les baux en cours n'ont pas à être modifiés, sauf s'ils sont renouvelés. Il est prévu pour chaque type de bail (location nue ou meublée) des mentions obligatoires telles que la destination du logement, sa surface habitable, son nombre de pièces, ses équipements, la date d'effet et la durée du bail, le montant du loyer et les modalités de paiement des charges, les honoraires d'agence et leur répartition entre le locataire et

le bailleur. A ces éléments s'ajoutent deux mentions propres à l'encadrement. Il convient d'indiquer le montant de l'ancien loyer, la date de son dernier versement et celle de sa dernière révision ; dans les villes de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la hausse entre deux locataires ne peut pas excéder la variation de l'indice de référence des loyers, sauf réalisation de travaux importants. La seconde mention obligatoire concerne le plafonnement des loyers tel que défini par le décret de juin 2015, qui prend effet pour les baux conclus à compter du 1<sup>er</sup> août 2015.

> **Présentation du dispositif d'encadrement des loyers sur Paris (décret du 10 juin 2015).** Paris a été découpé en 14 secteurs regroupant 80 quartiers. Dans chaque quartier a été fixé un loyer de référence exprimé en € / m<sup>2</sup> / mois en fonction : du type de location (nue ou meublée), du nombre de pièces et de l'époque de construction de l'immeuble. Le loyer effectif ne peut être inférieur à un loyer plancher de 30 % en dessous du loyer médian et ne peut pas excéder le loyer médian de plus de 20 %. Cependant, si le bien loué présente des caractéristiques exceptionnelles (telles qu'une terrasse, une vue rare, un jardin...), le propriétaire pourra fixer un loyer supérieur en appliquant un complément de loyer. Ce surloyer devra être justifié et son montant précisé dans le bail. Tout futur locataire ou propriétaire a accès à une base de données (DRIHL Ile de France) qui permet, par quartier ou pour une adresse déterminée, de connaître le loyer médian, le loyer plafond et le loyer plancher.

## ► FISCALITÉ

Après six mois de travaux parlementaires et trois recours du gouvernement à l'article 49-3 de la Constitution, la loi pour la croissance et l'activité, dite « Loi Macron », a été définitivement adoptée le 10 juillet 2015. En voici les principales mesures patrimoniales.

**Réforme du régime des attributions gratuites d'actions qualifiées.** La période d'acquisition aujourd'hui fixée à deux ans pourra être réduite à un an et la période de conservation sera facultative. Cependant, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra pas être inférieure à deux ans. Au niveau du bénéficiaire, le gain d'acquisition sera imposé comme une plus-value de cession d'actions au lieu d'une imposition comme salaire. Cela aura pour conséquences d'appliquer au gain d'acquisition un abattement selon la durée de détention des titres (50 % d'abattement entre 2 et 8 ans de délai de détention des actions). Le gain sera soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine (au taux actuel de 15,5 %) et non plus aux prélèvements sur les revenus d'activité (de 8 %). La contribution salariale de 10 % ne sera plus exigée. Pour la société attributaire des actions gratuites, la contribution patronale sera réduite à un taux de 20 % au lieu de 30 %. Elle sera désormais due à la date d'acquisition définitive des titres par le bénéficiaire et liquidée sur la valeur des actions à cette même date. Ce nouveau régime s'appliquera aux actions gratuites dont l'attribution a été autorisée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire postérieure à la publication de la loi. Les réglementations actuelles restent donc en vigueur pour les anciens plans d'actions gratuites. La fiscalité des *stock-options* n'est pas du tout modifiée.

**Assouplissement du régime des impatriés.** La loi maintient désormais le bénéfice du régime des impatriés en matière d'impôt sur le revenu en cas de changement de fonction au sein de la même entreprise ou à l'intérieur du même groupe établis en France. La durée d'exonération pourra ainsi aller à son terme maximum, soit jusqu'au 31 décembre de la cinquième année civile

suivant celle de la prise de fonction en France. Cette nouvelle mesure concerne les impatriés changeant de fonction à compter de la publication de la loi.

**Assouplissement des réductions d'impôt sur le revenu et ISF-PME.** Ces réductions d'impôt applicables lors de la souscription au capital de PME sont, en principe, conditionnées à une durée de détention des titres de cinq ans et au non - remboursement des apports effectués, pendant un délai de dix ans. Ce dernier délai est réduit par la loi à sept ans pour les remboursements d'apports effectués à compter du 31 décembre 2017.

**Assouplissement des conditions d'attribution des BSPCE (bons de souscription de parts de créateur d'entreprise).** Les salariés et dirigeants d'une filiale pourront se voir attribuer des BSPCE portant sur le capital de la société mère. La filiale doit être détenue à hauteur de 75 % par la société mère. Par ailleurs, les sociétés issues d'une opération de restructuration, concentration, extension ou reprise d'activité pourront désormais, sous certaines conditions, émettre des BSPCE. Ces modifications s'appliquent aux bons attribués à compter de la publication de la loi.

**Suppression de la sanction d'annulation d'une cession d'entreprise décidée sans information des salariés.** En cas d'action en responsabilité, la sanction encourue par le dirigeant sera dorénavant une amende civile dont le montant ne pourra excéder 2 % du prix de vente. De plus, seules les ventes sont désormais concernées par cette information préalable des salariés, à l'exclusion des apports, donations ou échanges.

26, avenue Franklin D. Roosevelt - 75008 Paris - T +33 1 56 88 77 77 - [www.banquetransatlantique.com](http://www.banquetransatlantique.com)

Société anonyme au capital de 29 371 680 euros - RCS Paris 302 695 937 - Swift CMCIFRPP - Banque régie par les articles L511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier - Pour les opérations effectuées en sa qualité d'intermédiaire en opérations d'assurance : N° ORIAS 07 025 540. Contrat(s) d'assurance souscrit(s) auprès des ACM Vie SA, ACM IARD, SERENIS Vie et distribué(s) sous la marque CIC Assurances. L'accès aux produits et services présentés sur le site peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays. Aucun des produits et/ou services ne sera fourni par la Banque Transatlantique à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre état qui la concernerait, l'interdit. Cependant, il appartient à toute personne intéressée de vérifier préalablement auprès de ses conseils habituels que son statut juridique et fiscal lui permet de souscrire les produits et/ou les services présentés sur le site de la Banque Transatlantique. La Banque Transatlantique n'est pas habilitée à intervenir en tant que courtier, distributeur ou conseiller en investissement aux États-Unis. Les parts ou actions de nos OPC ne sont pas enregistrées aux États-Unis. Elles ne doivent ni être vendues, offertes ou transférées aux États-Unis, ni bénéficier, directement ou indirectement à une US person. Les produits décrits dans ce document ne peuvent à aucun moment être détenus ou avoir comme bénéficiaire économique une US person.



BANQUE TRANSATLANTIQUE

A MEMBER OF CIC PRIVATE BANKING |