

De nombreux produits promettent rendement et sécurité. Olivier Eon, responsable du site [Tpv-placements.com](http://Tpv-placements.com)<sup>1</sup>, les a décortiqués. Sa conclusion : ne croyez pas aux miracles.

## LA DEFINITION D'UN LOGEMENT "DECENT"

Le locataire d'un logement loué à titre de résidence principale a désormais le droit d'exiger qu'il soit équipé des éléments le rendant conforme à l'habitation sans risque pour sa sécurité physique et sa santé. Les caractéristiques d'un logement décent viennent d'être fixées par décret (n° 2002-120 du 30 janvier 2002).

Ainsi les locaux doivent être protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le branchement de l'électricité, du gaz et du chauffage doit être conforme aux normes de sécurité et les pièces principales doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant. Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants : une installation permettant un chauffage normal, une alimentation en eau potable avec une pression et un débit suffisants, un coin cuisine aménagé avec un évier raccordé à l'eau chaude et froide et à une évacuation des eaux usées, des sanitaires intérieurs (w-c., douche ou bain). Si le logement ne comporte qu'une seule pièce, le w-c. peut être extérieur au logement à condition qu'il soit dans le même bâtiment. L'électricité doit permettre le fonctionnement des appareils ménagers courants. La pièce principale doit faire une surface habitable égale à 9 mètres carrés au moins (avec une hauteur sous plafond de 2,20 mètres) ou avoir un volume de 20 mètres cubes. Si le logement ne répond pas aux normes de décence fixées par ce décret et que le propriétaire refuse les travaux demandés par le locataire, les tribunaux pourront fixer un délai pour la réalisation de la mise aux normes. En cas d'inexécution, le montant du loyer pourra être réduit par le juge.

## EPARGNE La Bourse sans le risque ?



– Que valent ces produits qui garantissent de récupérer son capital augmenté des performances de la Bourse ?

– Ce que valent les promesses. Rien ne dit qu'elles seront tenues. Ces placements qui s'appellent Beau fixe au Crédit lyonnais, Elyse chez Cortal, B.n.p. Garantie Top 4, Sogetrium à la Société générale laissent espérer qu'on profitera de la hausse des marchés boursiers sans risquer de perdre de l'argent. En fait, il y a une très grande incertitude sur la performance. Mais la rédaction de la notice d'information ne permet pas d'en prendre conscience.

– On est tout de même sûr de récupérer sa mise ?

– Le capital est garanti, en principe. Seulement, si l'on a besoin de cet argent avant la date de sortie prévue, la garantie ne joue plus. Par ailleurs, l'investissement de départ n'est pas toujours garanti à 100%. Quand ce n'est pas spécifié précisément, il n'est pas exclu que l'épargnant y laisse des plumes. Ainsi les fonds qui arrivent prochainement à échéance réservent quelques désillusions s'ils ont été souscrits il y a deux ou trois ans lorsque la Bourse était au plus haut.

– Aujourd'hui, comme la Bourse a

baissé, on a des chances d'enregistrer une progression ?

– En théorie, oui. Mais cela dépend du mode de calcul. Par exemple, pour être gagnant avec Double Ô Monde de la Caisse d'épargne, aucune des 12 actions prises en référence ne doit baisser de plus de 40% à certaines dates dans les six prochaines années. Nous estimons, sur la base des 50 000 simulations que nous avons effectuées, qu'il y a 7 chances sur 10 que ce fonds rapporte 0%... Barclays Swing P.e.a. mise sur le fait que la Bourse va beaucoup fluctuer. Rien de moins sûr et, si ce n'est pas le cas, il y a 8 chances sur 10 que le fonds fasse entre 1% et 3,7% par an. I.n.g. Direct Capital Garanti +, qui annonce le doublement du capital en sept ans, a 9 chances sur 10, selon nous, d'avoir une performance nulle. La plupart de ces fonds garantis reposent sur des mécanismes similaires et occultent le fait que le scénario peut très facilement tourner au désavantage de l'épargnant.

– Aucun n'est satisfaisant ?

– Si, 1 sur 10 environ. Le fonds Carrefour Euro Millenium, ou Performance 2006 du Crédit mutuel ont de bonnes chances de réaliser des résultats corrects.

– Les banques et les assureurs proposent aussi des sicav en "multigestion". De quoi s'agit-il ?

– Ces nouveaux produits (Etoile Multi-Gestion du Crédit du Nord, Elysée Multi-Managers du C.c.f...) sont investis dans les meilleurs fonds de chaque catégorie. L'idée étant qu'en additionnant le savoir-faire de bons gestionnaires on diminue les risques et on augmente le rendement. Or personne n'a pu prouver que la multigestion donne de meilleurs résultats qu'une simple sicav diversifiée sur le plan géographique et sectoriel. Ni que les performances du passé, sur lesquelles se fait en bonne partie la sélection, garantissent des performances futures. Tout porte à penser qu'il y aura des déceptions. L'accumulation de frais à tous les niveaux plombe aussi la

rentabilité : si votre argent est amputé chaque année de 3% de frais de gestion, c'est 30% de rendement en moins sur dix ans.

– Et les fonds "à horizon", sont-ils intéressants ?

– La plupart, comme Clic Horizon du C.c.f., Natio-Vie Multihorizons de la B.n.p.-Paribas, ou Fonds de pension individuel chez Novacy, ont pour principe de diminuer la prise de risque en fonction de l'âge de l'épargnant ; la part placée en Bourse est réduite au fur et à mesure que la retraite approche, de façon mécanique, quelle que soit l'évolution des marchés. On ne voit pas pourquoi ce mécanisme serait plus performant qu'une sicav diversifiée entre les mains d'un bon gestionnaire.

– Que conseillez-vous ?

– Si, en plus d'une épargne de précaution déjà consistante, vous avez de l'argent à placer avant dix ans, misez sur la Bourse. Mais ne cédez pas à toutes les sirènes du marketing. Une sicav actions diversifiée, peu chargée en frais, dont vous pouvez comprendre et suivre l'évolution, vaut souvent mieux qu'un produit très alléchant qui vous promet le beurre et l'argent du beurre. Et ne rêvez pas. Sur le long terme, un rendement de 5 à 7% par an, en moyenne, est une excellente performance.

1. Site de Testé pour vous, spécialisé dans les conseils financiers pour les épargnants.

## Par express

**LES ALLOCATIONS PATERNITÉ.** Le congé, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier pour les pères, est de 11 jours consécutifs (18 jours en cas de naissances multiples), dans les quatre mois qui suivent l'arrivée d'un enfant. Le père adoptif en bénéficie également. Ce congé qui s'ajoute aux 3 jours naissance déjà alloués aux salariés concerne tous les pères en activité. Un fonctionnaire est indemnisé à 100%. Un salarié du secteur privé ne touche son salaire complet que s'il est en dessous du plafond de la Sécurité sociale (2 352 € par mois). L'indemnité journalière d'un travailleur indépendant est de 39,20 € par jour.

### POINTS DE REPÈRE

Tout voyageur qui n'est pas en règle dans les transports publics risque 7 500 € d'amende, s'il a eu 10 contraventions en un an.

Le plafond de ressources pour bénéficier d'un logement H.l.m. est passé au 1<sup>er</sup> janvier à 25 099 € par an pour un foyer de 4 personnes.

Après le dépôt d'une déclaration de succession, le fisc a 3 ans pour contester l'évaluation des biens, 10 ans en cas d'omission d'un bien.

Chacun des époux a le droit de se faire ouvrir un compte en banque sans le consentement de l'autre.

Pour vendre un logement un notaire touche 5% de commission jusqu'à 45 734 € et 2,5% au-delà.

La hausse des prix dans la zone euro est montée, en janvier, à 2,5% par an.

