

Couple recomposé : comment préserver les intérêts de chacun

Plusieurs solutions permettent de protéger son nouveau conjoint sans léser les enfants. **FAMILLE | PAGE 2**

L'investissement locatif sur le grill

Derrière les taux de rentabilité mirifiques affichés par les vendeurs, de nombreux frais amputent le rendement. **IMMOBILIER | PAGE 3**



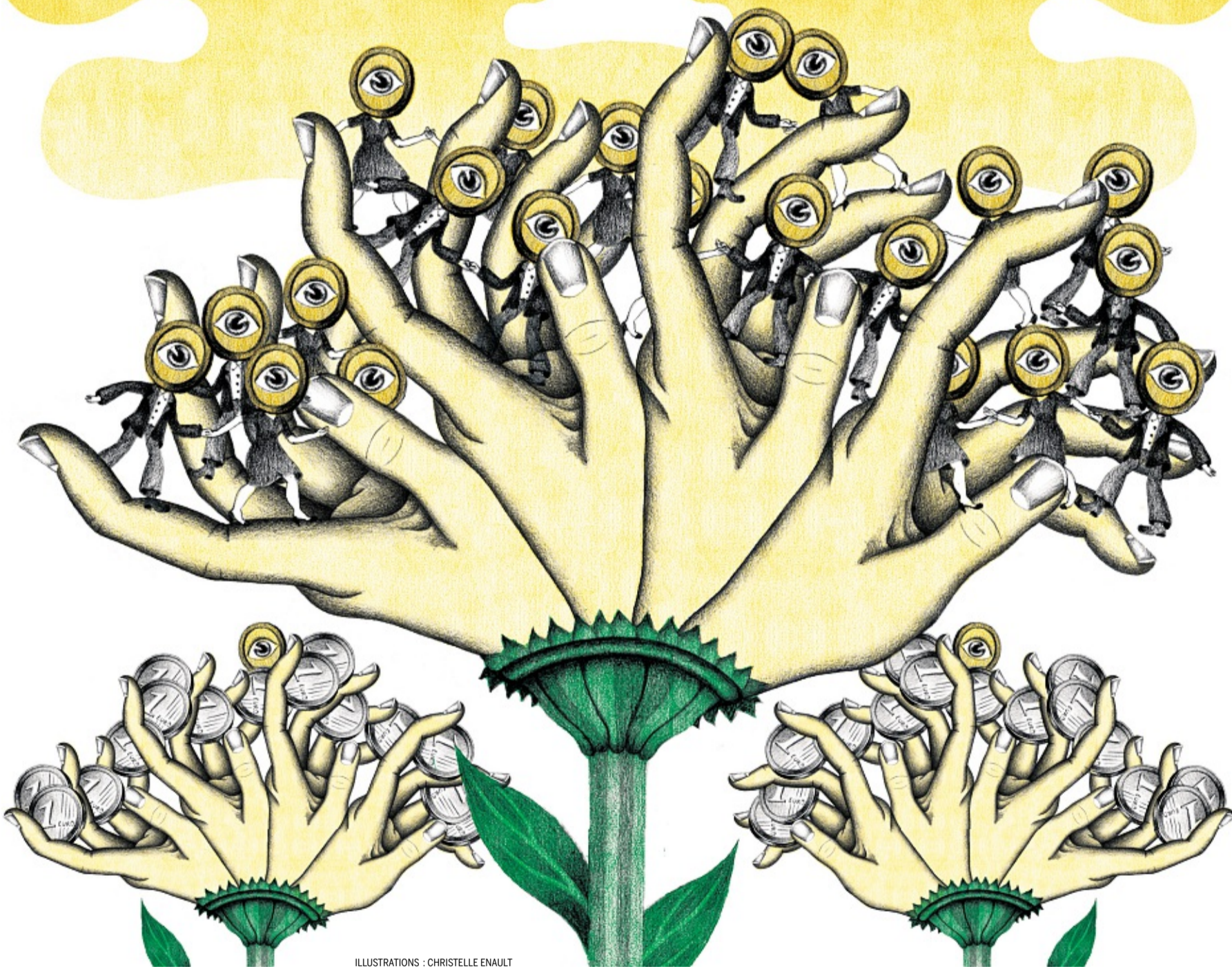
Alléger ses impôts sans danger

Les contraintes et les performances aléatoires des produits défiscalisants incitent à chercher des alternatives. Elles existent. **FISCALITÉ | PAGE 8**

Une épargne citoyenne pour une finance humaine

Les lauréats des Grands Prix de la finance solidaire, décernés le 2 novembre par « Le Monde » et Finansol, façonnent de nouveaux modèles économiques qui ne visent pas la maximisation du profit à tout prix. Le public adhère

PAGES 4 À 7



ILLUSTRATIONS : CHRISTELLE ENAULT

Changer d'échelle

ÉDITORIAL

La crise économique et la tentation du repli sur soi, avancé par certains politiques, ne doivent pas occulter le foisonnement d'initiatives, qui, partout en France, cherchent à créer du lien social, à façonner une économie plus responsable. Des utopistes, diront les grincheux. Non, des hommes et des femmes qui ne dissertent pas sur le réchauffement climatique ou la courbe du chômage, mais qui agissent. A la tête d'entreprises, d'associations ou autres, ils aident des personnes éloignées du marché du travail à retrouver un emploi, des exclus à être relogés, le grand public à s'équiper en énergies renouvelables... Le tout en étant économiquement viable. Marginal, argumenteront les sceptiques. A voir. L'économie sociale et solidaire emploie déjà 2,38 millions de salariés dans plus de 200 000 entreprises. Pour se développer, ces structures se tournent vers des financeurs solidaires, eux-mêmes alimentés notamment par l'épargne des Français. Plus d'un million de citoyens ont déjà souscrit un placement solidaire. C'est pour donner un coup de projecteur à cet écosystème vertueux que *Le Monde* et Finansol organisent chaque année les Grands Prix de la finance solidaire. Car si cette autre finance commence à prendre du poids, elle doit encore se développer pour permettre au secteur de changer d'échelle. Banques et assureurs seraient bien avisés de promouvoir cette épargne. Il faut aussi mettre en musique toutes les initiatives pour les aider à se diffuser. La puissance publique peut jouer ce rôle – à condition de s'appuyer davantage sur les expériences menées sur le terrain et de leur donner l'impulsion nécessaire. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE



BFM, Banque Française Mutualiste créée par les mutuelles de la Fonction publique pour les agents du secteur public. Son offre bancaire est distribuée dans les agences du réseau Société Générale, où un Conseiller SG/BFM vous accueille.



Avec la BFM, j'ai trouvé LA solution pour faire décoller mon épargne !

Pierre, 50 ans agent du secteur public

3,50% BRUTS garantis pendant 3 mois⁽²⁾

RÉSOLUTION SECTEUR PUBLIC

LIVRET BFM AVENIR⁽¹⁾

Offre valable jusqu'au 30/11/2015

Du lundi au samedi de 9h à 18h

0 821 222 500

Service 0,12 €/min * prix appel

bfm.fr

(1) Le Livret BFM AVENIR est un compte d'épargne à vue proposé et géré par la Banque Française Mutualiste. (2) Taux nominal annuel brut promotionnel valable 3 mois (soit 6 quinzaines complètes), à compter de la quinzaine suivant la date d'ouverture du livret. Offre réservée à tout client particulier agent du secteur public pour une première ouverture de Livret BFM Avenir effectuée entre le 01/10/2015 et le 30/11/2015, jusqu'à 20000€ inclus (au-delà de 20000€ : taux nominal annuel de 0,85%). Les intérêts sont calculés par quinzaine et crédités sur le livret chaque année en janvier, et génèrent eux-mêmes des intérêts. Intérêts versés soumis à l'acompte de 24% et aux prélèvements sociaux de 15,5% (sauf dispense du contribuable) puis imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Hors période promotionnelle : taux nominaux annuels bruts de 1,35% jusqu'à 3000€ épargnés puis 0,85% au-delà de ce montant en vigueur au 01/09/2015, susceptibles de variations. Banque Française Mutualiste - Société anonyme coopérative de banque au capital de 113 186 277,75 €. RCS Créteil 326 127 784. Siège social : 1, place des Marseillais - 94220 Charenton-le-Pont. Société Générale - S.A. au capital de 1 007 625 077,75 €. RCS Paris 552 120 222. Siège social : 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris.

Je loue mon appartement via Airbnb. Quel est le risque de ne pas déclarer ces revenus ?

LES COLLECTIVITÉS sont de plus en plus regardantes au vu de l'ampleur du phénomène Airbnb. A Paris, l'entreprise a d'ailleurs décidé de collecter pour la municipalité la taxe de séjour auprès des touristes. Vous devez déclarer ces loyers à l'administration fiscale comme pour une location meublée classique. A ce titre, il convient de reporter l'intégralité des loyers perçus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Si leur montant ne dépasse pas 32 900 euros par an, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 %. Autrement dit, vous ne serez imposé que sur la moitié des loyers encaissés. Ces revenus sont exonérés lorsque les loyers annuels ne dépassent pas 760 euros. En l'absence de déclaration, vous devrez régler un intérêt de retard de 0,40 % par mois de l'impôt dû, et, si la mauvaise foi est établie, des majorations de 10 % ou 40 % calculées sur le montant des droits éludés. ■

Avant la conclusion de mon pacs, j'ai reçu de mes parents un appartement en nue-proprété. Mon partenaire pourra-t-il bénéficier de ce bien ?

Dans un pacs, les partenaires n'héritent pas l'un de l'autre. Par conséquent, à défaut d'anticipation et en cas de décès, le bien reçu de vos parents en nue-proprété sera attribué à vos héritiers, dont votre partenaire ne fait pas partie. Si vous souhaitez que ce bien lui revienne, vous devez rédiger un testament par lequel vous lui léguerez ce bien. Attention cependant aux charges et aux conditions qui auraient pu être insérées dans l'acte de donation. Souvent, il est mentionné qu'il n'est pas autorisé d'aliéner le bien (notamment par donation ou par testament) ou que, en cas de décès du donataire (la personne qui a reçu le don) avant celui des donateurs, le bien retourne dans le patrimoine de ces derniers.

Je souhaite donner 30 000 euros pour aider ma petite-fille à acheter son appartement. Vais-je payer des taxes sur cette donation ? Je n'ai pas les moyens de donner la même somme à son frère, comment faire pour mettre les compteurs à zéro ?
Si vous êtes âgé de moins de 80 ans et que votre petite-fille est majeure, vous pouvez lui donner

jusqu'à 31 865 euros sans payer de taxe. Il convient alors de déclarer ce don familial de somme d'argent au fisc (formulaire n° 2731-SD). Si les conditions d'âge ne sont pas remplies, vous pouvez utiliser le don manuel « classique » (formulaire n° 2735). Des taxes seront alors à payer sur la base du barème des donations entre grands-parents et petits-enfants. Mais comme il existe un abattement de 31 865 euros, votre donation ne coûtera rien (s'il n'y a pas eu de donation au cours des quinze dernières années). Afin de garder l'égalité entre vos deux petits-enfants, vous pourrez léguer à votre petit-fils un bien ou une somme d'argent par le biais d'un testament.

Je loue un studio à Paris. Puis-je déduire de mes revenus fonciers les charges pour le ravalement de l'immeuble ? Le locataire doit-il participer à cette dépense ?

Les dépenses d'entretien et de réparation sont déductibles du revenu foncier lorsqu'elles servent à maintenir ou à remettre l'immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal. Le ravalement entre dans cette définition. Vous pouvez donc déduire cette dépense de vos revenus fonciers. En revanche, le locataire n'a pas à supporter le coût des travaux de ravalement. Il doit « seulement » prendre en charge les menues réparations résultant de l'usage normale du bien (entretien chaudière, remplacement d'ampoules...).

Que me conseillez-vous pour un investissement de courte durée - 6 mois - d'un montant de 40 000 euros ? Une assurance-vie ferait-elle l'affaire ?
Votre horizon de placement vous interdit toute prise de risque. Vous pouvez, en effet, ouvrir une assu-

rance-vie, en versant votre somme sur un fonds en euros. Mais il faut choisir un contrat sans frais d'entrée et être certain que vous toucherez l'intégralité du rendement, qui n'est acquis généralement qu'au 1^{er} janvier. L'idéal serait d'alimenter un contrat que vous détenez déjà, car la fiscalité est avantageuse après huit ans. Sinon, vous pouvez regarder les comptes sur livret « boosté », ou « super livrets » auprès de votre banquier ou d'un établissement en ligne, en prenant garde aux conditions imposées pour bénéficier des promotions. A défaut, le plus simple est de remplir les traditionnels livrets (Livret A, LDD...), même si les taux sont très faibles.

Nous avons acheté un deux-pièces avec le dispositif Scellier, mais nous allons divorcer et souhaitons vendre ce bien. On me dit que je vais devoir rembourser le fisc, est-ce vrai ?

Le divorce, comme la cession, est un cas de remise en cause de l'avantage fiscal procuré par le dispositif Scellier. En clair, vous devrez rembourser au fisc les économies d'impôts obtenues. Votre acquéreur, lui, ne pourra pas reprendre à son compte l'avantage fiscal de ce dispositif. En cas de divorce et pour éviter cette remise en cause, il convient de faire en sorte que l'un de vous deux se fasse attribuer le bien et demande à reprendre, pour son compte, l'engagement de

location de neuf ans. Vous pouvez aussi garder ce bien en indivision, par le biais de la convention de divorce, et attendre la fin des neuf ans pour le revendre.

Mon assureur m'incite à placer 25 % de mon fonds en euros sur des unités de compte via une gestion déléguée. Est-ce le bon moment ?

Nous pensons qu'il est encore temps d'investir sur des actions ou des obligations, via les unités de compte, car les niveaux de valorisation ne sont pas excessifs, notamment en Europe. La gestion déléguée, qui consiste à laisser le gérant piloter votre épargne, est une bonne solution, car elle permet d'avoir une meilleure réactivité dans des marchés de plus en plus volatils. Mais ne vous faites pas d'illusions, les performances de la gestion déléguée sont à l'image de celles des fonds classiques. Si le gérant est de qualité, les gains seront au rendez-vous, sinon... Avant de souscrire, regardez aussi les frais qui vous seront prélevés (frais annuels, ceux ponctionnés à chaque fois que le gérant fait évoluer le portefeuille...). Certains distributeurs sont plus compétitifs que d'autres sur ce point. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE,
AVEC LA SOCIÉTÉ CYRUS CONSEIL

> Sur **Lemonde.fr**
Plus de réponses à la rubrique « Forum »

Bouger ou s'agiter ?



CONSEILS DE FAMILLE

Patrick Lelong

Journaliste,
spécialiste des questions d'argent
et du droit de la famille

Et si on réformait ceux qui veulent réformer ? Une idée saugrenue ? Dans un pays qui cherche à tout prix à faire des économies, on est en droit de se poser cette question. La Cour des comptes, grand tribunal de la réforme, par exemple. Qui contrôle ses comptes ? Le coût de ses audits tous azimuts ? De son fonctionnement ? Certes, quand on produit des énarques, il faut les utiliser. Est-ce que des audits privés ne pourraient pas remplir ce rôle ? Justement l'ENA, Polytechnique, les Ponts et Chaussées, les Mines, parlons-en... Combien d'énarques dont les études ont été payées par la République travaillent-ils dans la fonction publique ? Combien de généraux sortent de Polytechnique ? Combien de diplômés des Ponts et Chaussées travaillent dans les ponts et chaussées ? On les retrouve dans la finance, à la tête de grandes entreprises du secteur privé. Alors pourquoi ne pas privatiser ces grandes institutions qui veulent concurrencer HEC, l'Essec et d'autres grandes écoles de commerce ? Et que dire du Conseil économique, social et environnemental qui produit des rapports en sus de ceux, déjà nombreux, des parlementaires et dont les membres sont en attente d'un poste au gouvernement ou dans une haute administration ? Professions réglementées, code du travail, âge de la retraite... Pourquoi toutes ces lignes devraient-elles bouger ? Au nom de la nécessité de faire mieux avec moins, le changement, c'est pour les autres, ceux qui travaillent dans la précarité avec des salaires qui se disputent le bas de l'échelle des rémunérations. Les donneurs de leçons nous récitent que nous vivons dans un monde qui bouge. Et c'est pour cela qu'ils s'agitent. Saint Thomas d'Aquin le disait déjà : « Le mouvement, c'est la vie. » Mais saint Thomas n'était pas énarque. Il ne produisait pas de rapport. Il rapportait les choses au lieu de reporter des réformes exemplaires. Et surtout, il appliquait à lui-même ce qu'il exigeait des autres. ■

SIGNÉ CAGNAT



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

Patrimoine des couples recomposés, le difficile équilibre

FAMILLE | Protéger son nouveau conjoint tout en préservant les intérêts de ses enfants nécessite de prendre quelques dispositions et de faire preuve de transparence

Les couples pérennes faisant désormais figure d'exception, plus de 1,5 million d'enfants grandissent aujourd'hui au sein d'une famille recomposée, selon les derniers chiffres de l'Insee, publiés en 2013. Cette réalité impose certaines précautions pour protéger les intérêts patrimoniaux de chacun. « Il n'y a pas de règles spécifiques, chaque famille étant différente. Néanmoins, assurer la protection du nouveau partenaire et de ses enfants communs ou nés d'une précédente union doit être anticipé pour éviter des conflits », explique Arlette Darmon, notaire au sein de l'étude Monassier. Trouver le juste équilibre est possible, « à condition de discuter en amont pour mettre les choses au clair entre les parents et les enfants », recommande-t-elle. Premier impératif : choisir le bon statut pour son couple. En cas d'union libre, certaines astuces permettent de favoriser le concubin en faisant, par exemple, l'acquisition d'un bien à travers une société civile immobilière (SCI) et en lui attribuant un nombre de parts plus important. « Mais ce statut est à éviter autant que possible car le concubin n'a aucune protection et

paiera des droits de 60 % sur les biens qu'il reçoit en cas de transmission », rappelle Arlette Darmon. Le couple a donc intérêt à opter pour un pacte civil de solidarité (pacs), accompagné d'un testament pour transmettre des biens au partenaire sans payer de droits de succession. Ce contrat, généralement envisagé comme une première étape, reste moins protecteur que le mariage. « On ne peut lui transmettre par testament qu'une part limitée de ses biens », souligne la notaire. Si le couple choisit de passer devant le maire, le régime de la séparation de biens est, dans ce cas, recommandé. « Chaque couple a son histoire. Ce contrat a l'avantage de préserver les patrimoines des deux familles et d'éviter les conflits lors du décès de l'un des parents », estime Sybille de Montgolfier, ingénierie patrimoniale chez Swiss Life Banque Privée. Sous ce régime, chaque époux est propriétaire des biens qu'il acquiert avant et pendant le mariage. En présence d'enfant(s) d'une précédente union, le conjoint survivant ne recevra qu'un quart du patrimoine et aura le droit de rester durant toute sa vie dans le logement familial. Mais rien

n'empêche de lui garantir davantage de droits, notamment par le biais d'une société d'acquêts. « Il est possible d'y mettre la résidence principale et de prévoir qu'elle revienne totalement au conjoint survivant », précise Sybille de Montgolfier.

Pour éviter les conflits, privilégiez la société d'acquêts à une donation entre époux

La société d'acquêts doit être préférée à une donation entre époux, qui, certes, permet de gratifier le conjoint survivant d'une partie du patrimoine ou de sa totalité en usufruit. « Mais laisser des biens communs au nouveau conjoint et aux enfants d'un premier lit est un cadeau empoisonné, surtout si leur écart d'âge est faible. Cela peut

générer des conflits, ces derniers risquant de n'hériter que tardivement », estime Arlette Darmon. Une autre solution, très simple, consiste à désigner son conjoint comme bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie. A condition toutefois de ne pas donner des sommes trop élevées qui pourraient être contestées par les descendants. Pour assurer l'égalité entre les enfants issus d'une précédente union et ceux du mariage actuel, les parents peuvent, depuis la réforme des successions de 2006, réaliser une « donation-partage conjonctive ». En clair, un parent peut donner ses biens propres ou communs à tous ses enfants, à condition que le partage soit équitable et que le conjoint ait donné son accord pour les biens communs. Il est enfin possible, pour assurer les arrières de l'enfant de son conjoint, de réaliser une adoption simple. Evidemment, cette décision n'est pas à prendre à la légère et nécessite de respecter des conditions très strictes, mais cela permet à l'enfant de devenir héritier de son beau-parent, sans perdre les droits héréditaires de sa famille d'origine. ■

PAULINE JANICOT

Lexique

Donation-partage conjonctive Dans les familles recomposées, elle permet d'allotir aussi bien les enfants communs du couple que ceux issus d'une précédente union. Deux conditions doivent être respectées : le couple doit avoir au moins deux enfants communs et être marié sous un régime communautaire (communauté légale, par exemple). Les enfants non communs ne peuvent pas recevoir des biens appartenant en propre à leur beau-parent.

Adoption simple Pour adopter l'enfant de son conjoint, il faut avoir au moins dix ans de plus que lui et être marié avec son parent, qui doit être d'accord. Si l'enfant a plus de 13 ans, il doit donner son accord devant un notaire. En cas de pacs ou de concubinage, les conditions sont plus strictes. Il faut avoir élevé l'enfant sans interruption pendant au moins cinq ans lorsqu'il était mineur ou dix ans entre sa minorité et sa majorité pour bénéficier du régime fiscal avantageux de la transmission en ligne directe.

Ces charges qui plombent la rentabilité de l'investissement locatif

Mieux vaut bien appréhender tous les postes qui diminueront le rendement affiché au départ

Ah, la rentabilité! C'est l'argument massue mis en avant par les promoteurs ou conseillers en gestion de patrimoine pour appâter le chaland et l'inciter à réaliser un investissement immobilier locatif. Quitte, parfois, à l'enjoliver. Avant toute chose, n'oubliez pas que plus le taux de rentabilité affiché est élevé, plus le risque est important. Pour Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement, un site de conseil en gestion de patrimoine, « acheter en périphérie d'une ville de taille moyenne peut, en théorie, procurer d'excellents taux, le prix du mètre carré étant peu élevé. Mais le marché locatif permettra-t-il d'obtenir des revenus réguliers? ». Pas si sûr. Or, la performance de votre investissement dépend en premier lieu de son emplacement et de la réalité de la demande locative.

Pour ne pas déchanter, mieux vaut savoir de quoi on vous parle. La rentabilité brute est la plus facile à appréhender. Elle consiste à diviser le loyer annuel escompté par le prix d'achat du bien. Exemple: pour un appartement acquis 100 000 euros dont le loyer s'établit à 500 euros par mois, la rentabilité s'établira à 6 % brut. Mais ce calcul est trompeur. Tout d'abord parce qu'il ne tient pas compte des périodes de vacance du logement. Un locataire quitte son logement en moyenne tous les deux ans et demi à trois ans, et il faut au bas mot un mois au propriétaire pour le relouer. Dans le cas de studios loués à des étudiants, le turnover est plus important, et la vacance locative aussi, notamment durant les deux mois d'été.

La rentabilité brute n'intègre pas non plus les charges d'exploitation du logement supportées par l'investisseur: assurance loyers impayés, honoraires de gestion locative, taxe foncière, charges de copropriété... « 80 % des charges locatives sont payées par le locataire, ce qui signifie que 20 % en incombent au propriétaire », indique Marie-Hélène Péro-Augereau-Hue, notaire du groupe Monassier.

« Ces frais sont très souvent oubliés des investisseurs, ou minimisés », lance Karl Toussaint du Wast. Dommage, car ils sont loin d'être anodins. Si l'on reprend l'exemple d'un logement rapportant 6 %, les charges de copropriété représentent en moyenne 600 euros annuels (10 % des loyers), la taxe foncière 500 euros par an (soit encore 8 % des revenus locatifs). « Mais attention, elle peut atteindre le double », prévient

la notaire. Par ailleurs, si l'investisseur fait gérer son bien et qu'il souscrit une assurance loyers impayés, son revenu locatif sera encore amputé de 10 % à 12 %.

Assurances, fiscalité, frais de gestion amputent les revenus

final, la rentabilité approchera plutôt les 4 % à 4,5 % net. Et encore, ce chiffre n'intègre pas le poids de la fiscalité. Dans le cadre d'une location vide, les loyers sont, une fois les charges non récupérables déduites, taxés selon le taux marginal d'imposition de l'investisseur, auquel il faudra ajouter les prélèvements sociaux (15,5 %). Une personne imposée à 30 % sera donc taxée à 45,5 % sur ses loyers. Si l'on reprend notre exemple, une fois les impôts retranchés, la rentabilité tombe à 3 % net de fiscalité.

Toutefois, si l'investisseur emprunte – et il a intérêt à le faire –, il améliorera sensiblement ce rendement. Les intérêts sont, en effet, déductibles des revenus fonciers, ce qui gomme une partie de l'impôt chaque année. S'il achète dans

l'ancien et qu'il fait des travaux, les dépenses consenties pourront aussi être déduites des loyers.

Acheter dans le neuf en optant pour le dispositif Pinel permet une réduction d'impôt appréciable (12 %, 18 % ou 21 % de l'investissement, selon la durée d'engagement: six, neuf ou douze ans), qui dopera la performance. « D'un rendement brut de 3 %, on peut atteindre 5 % à 6 %, à condition de jouer sur tous les leviers pour diminuer les revenus fonciers », note Thierry Bathilde, conseiller en gestion de patrimoine chez Fiducée Gestion Privée. Mais ce chiffre s'entend hors les fameux frais d'exploitation. Une fois ceux-ci pris en compte, le rendement net s'établira aux alentours de 4 %.

COLETTE SABARLY

EN BREF

Pour une rénovation énergétique efficace

Le constat dressé le 28 novembre par l'UFC-Que Choisir est sans appel: les aides à la rénovation énergétique sont coûteuses et inefficaces. L'association dénonce l'absence de lien entre les aides versées et la performance énergétique finale du logement. « Leur montant devrait être proportionnel à l'efficacité des travaux, comme c'est le cas outre-Rhin, suggère Nicolas Mouchino, chargé de mission à l'UFC-Que Choisir. Il faut refondre le crédit d'impôt en ce sens. » L'association veut rendre aussi obligatoire le recours à un expert. « Il contrôle et certifie les travaux, poursuit M. Mouchino. Lorsqu'il réalise un devis, il engage sa responsabilité. Malheureusement, ce n'est pas le cas en France. » Un tel dispositif permettrait, selon l'association, d'éviter de nombreux litiges entre des particuliers et des professionnels incompétents ou malhonnêtes.

JÉRÔME PORIER

LE CAS PRATIQUE

Résidence de loisirs : « L'exploitant veut changer les règles »

En 2010, Isabelle et Marc investissent dans un deux-pièces neuf de 250 000 euros, situé dans la résidence de tourisme d'une station de ski en Savoie. Ce couple de quadras le loue à un exploitant unique chargé de toute la résidence. « Cet achat à crédit était une façon de nous constituer un patrimoine immobilier avec la perspective de rendements réguliers », raconte Isabelle. Du premier contact avec le promoteur jusqu'au jour de la signature du contrat de réservation, le rendement annuel affiché est de 4,5 % pendant neuf ans.

Une fois la résidence livrée, tout se passe comme prévu pendant trois ans. Mais il y a quelques mois, le gestionnaire les avertit par une simple lettre qu'il envisage de baisser le loyer car il constate qu'il est trop élevé par rapport à ceux pratiqués aux alentours. Le rendement passerait à 4 %.

Contactez les copropriétaires

Pour négocier avec cet exploitant, qui tente de changer les règles en cours de route, ce couple n'a pas intérêt à rester seul. « Il faut prendre contact avec d'autres copropriétaires de la résidence dans la même situation, puis s'organiser en collectif ou association. Cette union permet d'avoir plus de poids, conseille Nicolas Lecoq-Vallon, avocat à Paris. L'exploitant joue sur la méconnaissance, l'isolement ou la division des particuliers pour obtenir plus facilement des accords. » Dans le même temps, le couple va devoir se renseigner sur les motivations réelles justifiant la révision du rendement. Un scénario trop optimiste au départ? Une mauvaise gestion ou une surestimation des revenus locatifs? « Pour faire valoir ses intérêts, le propriétaire a tout intérêt à disposer de toutes les documentations commerciales (mails, plaquettes) qui lui ont

été présentées avant la signature. Ces pièces écrites sont des preuves destinées à mettre en évidence la présentation trompeuse de l'investissement », explique l'avocat.

La négociation peut aboutir à une solution à l'amiable. C'est parfois le cas, lorsque les copropriétaires se rendent compte des réelles difficultés pour remplir la résidence. Si aucun compromis n'est trouvé et que l'exploitant est solvable, les propriétaires peuvent aller en justice, lancer des procédures en responsabilité, et réclamer le versement de dommages et intérêts. Cette action peut durer près de deux ans. En 2014, un particulier a obtenu 60 000 euros de dommages et intérêts pour un investissement de 140 000 euros qui avait été commercialisé par le Crédit mutuel.

En revanche, si le gestionnaire est financièrement fragile, la partie devient plus compliquée. Il y a cinq ans, des investisseurs dans une résidence de tourisme en zone de revitalisation rurale (ZRR) se sont retrouvés du jour en lendemain sans loyers avec un exploitant en dépôt de bilan. Certains sont allés en justice pour faire valoir leurs droits et ont récupéré leur manque à gagner sous forme de dommages et intérêts. Mais aucune vente n'a été annulée et il a fallu trouver un nouvel exploitant à des conditions moins avantageuses.

« Le travers de la résidence de services, c'est que l'investisseur a les pieds et les mains liés avec le gestionnaire », reconnaît un conseiller en gestion de patrimoine. C'est pourquoi il est essentiel d'opter pour un acteur d'envergure nationale, avec plusieurs résidences en portefeuille à son actif, et doté d'une grande surface financière. D'autant que les résidences de loisirs offrent une activité saisonnière souvent tributaire de la conjoncture économique. ■

LAURENCE BOCCARA

Faire une donation temporaire d'usufruit en faveur de la Fondation pour la Recherche Médicale

Depuis 68 ans, la Fondation pour la Recherche Médicale (FRM) soutient la recherche dans tous les domaines : cancers, maladies neurologiques, maladies infectieuses, maladies cardiovasculaires, maladies des os, maladies du système immunitaire... Chaque année, elle finance plus de 750 recherches. Organisme indépendant, elle agit exclusivement grâce à la générosité des donateurs. Elle est reconnue d'utilité publique.

► **En faisant une donation temporaire d'usufruit (DTU) en faveur de la FRM, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt significative dans le cadre de l'Impôt sur le Revenu (IR) et de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF).**

Il s'agit de la donation d'un bien (immeuble de rapport, portefeuille titre ou contrat de capitalisation) à la Fondation, pendant une durée minimale de trois ans. A l'issue de cette période (trois ans ou plus), vous récupérez votre bien sans que cela ne vous coûte rien.

► **L'ISF diminué voire édulcoré** : durant la période de la DTU, le bien sort, pour sa valeur en pleine propriété, de l'assiette taxable du donateur au titre de l'ISF et ce, durant toute la durée de la donation (article 885 G – CGI)

► **L'IR sensiblement réduit** : durant la période de la DTU, le donateur n'est assujéti à aucune imposition au titre de l'IR, ni aux prélèvements sociaux sur les revenus générés par la donation.

La donation temporaire d'usufruit permet parallèlement à la Fondation pour la Recherche Médicale de bénéficier des revenus du bien pour accroître son soutien à la recherche médicale dans un domaine qui vous tient particulièrement à cœur.

Une équipe à votre écoute

A la Fondation pour la Recherche Médicale, une équipe de juristes, notaires, experts fiscaux, vous accompagne en toute confidentialité et développe pour vous, en coordination avec votre gestionnaire de patrimoine ou votre notaire, des solutions patrimoniales adaptées à votre situation. D'autres solutions patrimoniales au profit d'un engagement généreux existent également.

Pour en savoir plus, contactez



Stéphanie Clément-Grandcourt :
Responsable Philanthropie • Tél. 01 44 39 75 96
stephanie.clement-grandcourt@frm.org

Céline Ponchel-Pouvreau :
Responsable Libéralités • Tél. 01 44 39 75 67
celine.ponchel@frm.org



FONDATION POUR LA RECHERCHE MÉDICALE, 54 RUE DE VARENNE 75007 PARIS - www.frm.org

Coupon à retourner à **Fondation pour la Recherche Médicale**

- Je fais un don de.....
- Je souhaite recevoir la brochure sur la donation temporaire d'usufruit
- Je souhaite être reçu(e) à la Fondation dans le cadre d'un entretien

Nom : Prénom :
Adresse : Code postal :
Ville : Téléphone :

Conformément à la loi du 6/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux informations vous concernant, en vous adressant à la Fondation. Par notre intermédiaire, vous pouvez être amené à recevoir des propositions d'autres organismes. Si vous ne le souhaitez pas, vous pouvez cocher la case ci-jointe.

Les Grands Prix de la finance solidaire, décernés le 2 novembre par « Le Monde » et Finansol, ont mis en lumière un écosystème vertueux en plein essor

Finance solidaire : les espoirs fleurissent

JÉRÔME PORIER

Organisée par *Le Monde* et l'observatoire Finansol, la sixième édition des Grands Prix de la finance solidaire s'est déroulée le 2 novembre au siège du quotidien. L'événement, qui récompense des structures à fort impact social ou environnemental ayant bénéficié des ressources de cette épargne, bénéficie du soutien de la Fondation Crédit coopératif, de France Active, de la Carac et d'Amundi.

Créés en 2009, ces Grands Prix mettent en lumière un écosystème vertueux, souvent ignoré du grand public car peu médiatisé, mais qui « pèse » de plus en plus lourd. Selon l'association Finansol, plus d'un million d'épargnants ont déjà souscrit un produit de ce type. Fin 2014, l'encours de l'épargne solidaire a atteint 6,836 milliards d'euros, en hausse de 13,6 % sur un an. « *Un montant important, mais qu'il faut relativiser: il ne représente que 0,16 % de l'épargne financière des ménages français* », commente Frédéric Tiberghien, président de Finansol.

Cette association estime possible d'atteindre 1 %. Pour y parvenir, elle milite de longue date pour la création de nouveaux produits d'épargne solidaire. Elle vient d'ailleurs d'obtenir un premier succès avec les contrats vie-génération, ces assurances-vie qui procurent un avantage fiscal en cas de succession, à condition d'investir à hauteur de 33 % dans des PME ou dans l'immobilier locatif social. A partir du début 2016, ces contrats pourront aussi investir dans les entreprises solidaires. « *Ces produits ne visent que les gros patrimoines, mais il s'agit d'un premier pas dans la bonne direction. Si les assureurs se mobilisaient au profit de l'économie sociale et solidaire (ESS), l'effet de levier serait puissant* », commente Sophie des Mazery, directrice de Finansol.

« Si les assureurs se mobilisaient au profit de l'économie sociale et solidaire, l'effet de levier serait puissant »

SOPHIE DES MAZERY
directrice de Finansol

Pour le moment, seuls une poignée d'entre eux proposent des contrats d'assurance-vie solidaires au grand public. Et ceux-ci sont rarement mis en avant dans les réseaux. Dommage, car ce produit d'épargne, avec ses 1522 milliards d'euros d'encours, reste le placement préféré des Français. De même, rendre solidaire le Livret de développement durable (LDD), le cousin du Livret A, aurait un effet démultiplicateur puisque 25 millions de Français en possèdent un. Le secrétariat d'Etat à l'ESS réfléchit à une autre solution : obliger les banques à proposer à leurs clients un produit d'épargne solidaire, sous la

forme d'un support d'investissement ou d'un produit de partage.

A court terme, le succès de la finance solidaire va donc continuer à reposer sur des produits qui ont fait leurs preuves : les fonds « 90/10 ». Ils sont appelés ainsi car ils consacrent jusqu'à 10 % de leurs actifs au financement de structures de l'ESS : associations, coopératives, entreprises solidaires... Le solde est investi de façon classique, en actions et obligations, souvent au travers de fonds ISR, c'est-à-dire de produits dont la gestion respecte les principes du développement durable. Bien sûr, il existe d'autres façons d'investir de façon solidaire (livret de partage, participation dans le capital d'une entreprise solidaire...), mais les fonds 90/10 captent l'essentiel des flux d'épargne qui alimentent l'ESS. En 2014, leurs encours de 4,933 milliards d'euros représentaient 72,2 % du total de l'épargne solidaire.

A l'origine commercialisés aux guichets des banques, ils sont aujourd'hui majoritairement distribués à travers l'épargne salariale, puisque, depuis le 1^{er} janvier 2010, les entreprises doivent proposer à leurs salariés au moins un fonds 90/10. Comment cet argent est-il utilisé ? Les gestionnaires de ces fonds (Amundi, Mirova, BNP Paribas, Crédit coopératif...) font généralement preuve de prudence : ils confient la gestion de la poche solidaire en grande partie à des spécialistes comme Habitat et humanisme, Entreprendre pour humaniser la dépendance (EHD), la SIFA (France Active), Terre de liens, La Nef ou SNL-Prologues. « *Faire appel à des financeurs solidaires présente un double intérêt: ces structures ont démontré leur solidité, et elles possèdent des équipes capables de sélectionner les projets à forte valeur ajoutée sur le plan social ou environnemental, ce que les banquiers classiques ne savent pas faire* », explique M^{me} des Mazery.

Au premier rang des bénéficiaires, on trouve des structures spécialisées dans « l'économie de la réparation » : réinsertion de personnes exclues du marché du travail, aide aux familles en situation de mal-logement ou aux personnes âgées dépendantes. Traditionnellement, elles sont implantées dans quelques secteurs-clés : recyclage des déchets, logement très social, maraîchage bio, entretien des espaces verts...

Depuis une dizaine d'années, l'émergence d'une nouvelle génération d'entrepreneurs sociaux ouvre de nouveaux horizons. « *Souvent diplômés des meilleures écoles, ces jeunes entrepreneurs ont intégré les contraintes de l'économie de marché. Ne comptant pas sur des subventions publiques pour se développer, ils attaquent de nouveaux marchés et n'ont pas peur de la concurrence* », explique Jean-Marc Borello, fondateur du Groupe SOS, qui emploie 13 000 personnes.

Une évolution qui devrait s'accélérer grâce à la loi Hamon. A partir du 1^{er} janvier 2016, le label solidaire, qui permet de bénéficier des subsides de la finance solidaire, sera accordé aux entreprises commerciales dont l'activité présente une valeur ajoutée sociale ou environnementale. « *Cela va agrandir considérablement le vivier des entreprises solidaires* », se réjouit André Dupon, président du Mouvement des entrepreneurs sociaux

(Mouves). Une opinion partagée par Sophie des Mazery : « *La finance solidaire va répondre à la volonté de l'ESS de sortir de l'ère de la dépense sociale pour entrer dans celle de l'investissement social.* »

Longtemps frileuses, les banques s'adaptent. Depuis un an, les agences BNP Paribas poussent enfin la commercialisation d'un fonds 90/10 auprès de leur clientèle. Avec succès, puisque BNP Paribas Social Business France a collecté 40 millions d'euros. En amont aussi, les lignes bougent. Les filiales de gestion des banques prennent davantage de risques et ne se reposent plus uniquement sur les financeurs solidaires.

Anticipant l'impact de la loi Hamon, Natixis solidaire, la poche solidaire des fonds 90/10 de Mirova (Natixis), mobilise de 10 % à 20 % de son encours (125 millions d'euros) en faveur de l'innovation sociale. « *Financer des entreprises commerciales à vocation sociale est plus*

Les filiales de gestion des banques prennent davantage de risques et ne se reposent plus uniquement sur les financeurs solidaires

« *remunérateur et permet de mieux diversifier les risques*, explique Emmanuel Gauthier, responsable de la gestion solidaire chez Mirova. A moyen terme, notre poche solidaire vise une rentabilité de 2 % à 3 % par an. » Mirova investit notamment dans La Ruche qui dit oui!, qui met en relation producteurs de denrées alimentaires locaux et consommateurs, et dans Relais, une société qui fabrique un isolant thermique à partir de vêtements recyclés.

Chez Amundi (Crédit agricole), l'objectif de rentabilité est un peu moins ambitieux. Finance et solidarité, la poche solidaire des fonds 90/10 maison, vise 1 % par an. Elle consacre 40 % de ses actifs (une centaine de millions d'euros) à des entreprises innovantes, dont la moitié sous forme de prise de participation au capital. Parmi ses derniers paris, Phénix, une plate-forme numérique qui met en relation les grandes surfaces et les associations à la recherche d'intendus.

De plus en plus, la stratégie des poids lourds de la finance solidaire s'apparente donc à du capital-développement. Une évolution à rapprocher de l'émergence des spécialistes du capital-risque solidaire comme Phitrust, Comptoir de l'innovation (Groupe SOS) ou Esfin-Ides (Crédit coopératif). « *Il n'y a pas suffisamment d'acteurs de taille significative dans l'ESS. Pour changer d'échelle, il faut à la fois de l'argent public, de l'argent privé et de l'argent de la finance solidaire* », conclut Jean-Guy Henckel, fondateur des Jardins de Cocagne. Inédite, la convergence d'intérêts qui se dessine pourrait permettre le développement à grande échelle d'une économie qui ne soit pas fondée uniquement sur la recherche du profit. ■



2,36 millions

C'est le nombre de salariés employés en France dans les 200 000 entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS), selon les chiffres publiés en 2014 à l'occasion de l'adoption de la loi sur l'ESS.

1 million

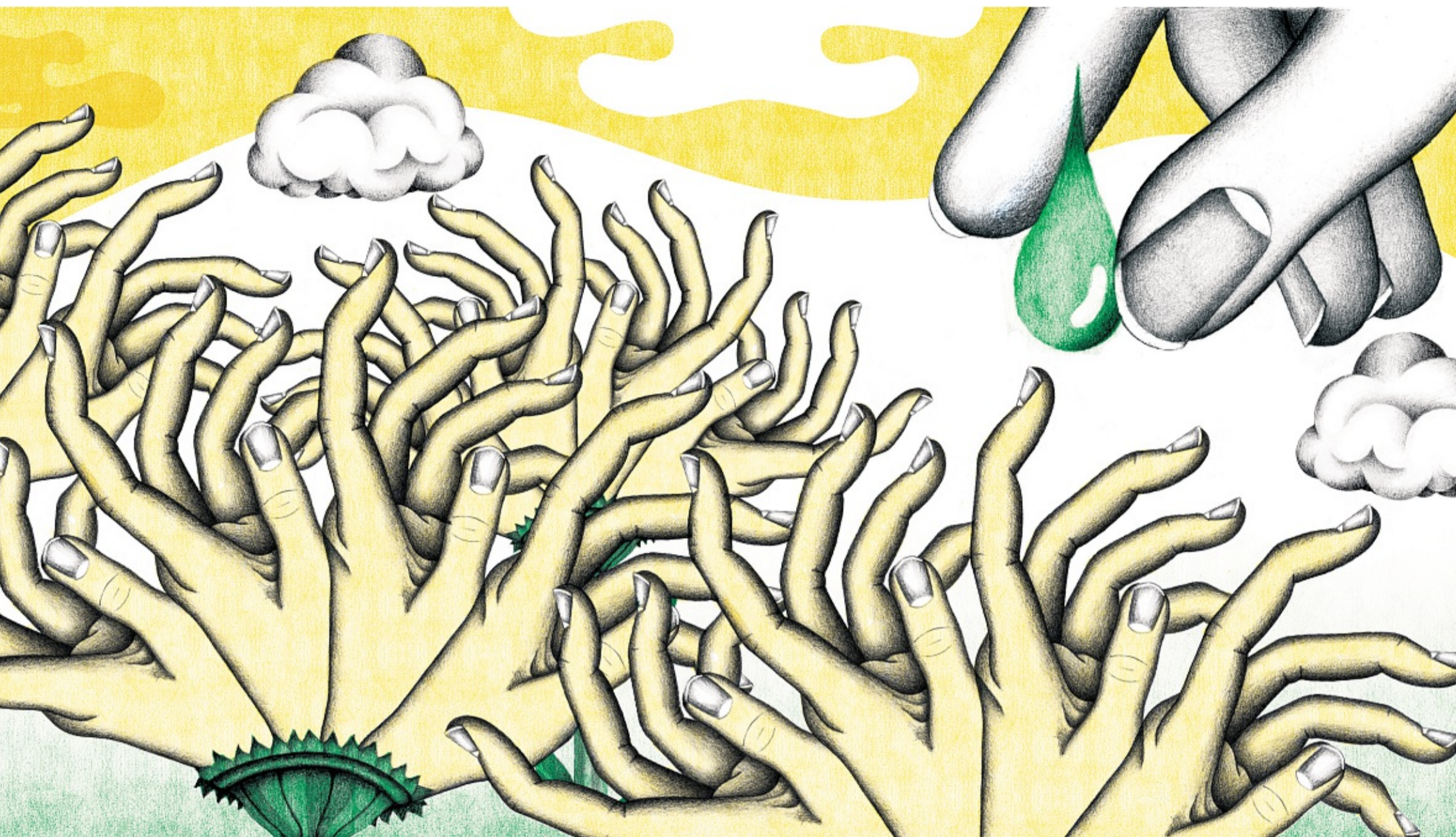
C'est le nombre de particuliers ayant souscrit un produit d'épargne solidaire, soit directement, par exemple en ouvrant un livret ou un contrat d'assurance-vie, soit par le biais de l'épargne salariale. 134 placements solidaires sont labellisés par Finansol, la liste se trouve sur le site Internet de l'association : www.finansol.org.

238 millions d'euros

C'est le montant issu de l'épargne solidaire qui a financé des projets à forte utilité sociale et environnementale en 2014. Un chiffre en hausse de 27 % par rapport à l'année précédente.

5 000

C'est le nombre de personnes qui ont été relogées en 2014 grâce à cette épargne vertueuse, la finance solidaire soutenant notamment des structures spécialisées dans le logement. Parallèlement, 1 220 entreprises et associations agissant dans l'insertion ont bénéficié de fonds issus de l'épargne solidaire, permettant de créer ou de consolider 43 000 emplois.



ILLUSTRATIONS : CHRISTELLE ENAULT

Cinq modèles d'une solidarité en marche

Pionniers de l'économie sociale ou structures plus jeunes, les lauréats des 6^{es} Grands Prix de la finance solidaire ont la même ambition : façonner une autre économie

Les près de soixante-dix candidats de l'édition 2015 des Grands Prix de la finance solidaire, organisés par *Le Monde* et Finansol, apportent un cinglant démenti à ceux qui voudraient nous faire croire que le repli sur soi est une solution, que la solidarité doit forcément se déliter en raison d'une crise économique dont on peine à voir la fin.

Par la diversité de leurs engagements, ces associations, entreprises ou sociétés coopératives et participatives (SCOP), qui bénéficient toutes de la finance solidaire pour se développer, témoignent de la vitalité du lien social, de l'engagement croissant des citoyens pour les grandes causes nationales ou pour des missions plus locales.

Le choix du jury a été des plus difficiles, car il a fallu départager des poids lourds de l'économie sociale et solidaire (comme la structure d'insertion Le Relais ou le réseau national des Compagnons bâtisseurs, qui intervient dans l'amélioration de l'habitat...) et des structures plus jeunes et prometteuses. Le tout avec une montée en puissance de dossiers liés à l'environnement, comme la remarquable Energie partagée, une association qui accompagne et finance les projets locaux de production d'énergie renouvelable.

« Cette diversité reflète bien le paysage actuel, entre les structures qui parviennent à s'inscrire dans la durée, à condition de leur laisser le temps de se développer, et cette multitude de projets plus petits. Ces derniers sont tout autant indispensables, car ils

répondent à des besoins que, bien souvent, la puissance publique et même les grandes associations ne détectent pas tout de suite », explique Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre et membre de notre jury.

Un travail au long cours

A l'arrivée, le jury a trouvé un équilibre en récompensant des historiques du secteur, comme Solidarités nouvelles face au chômage ou Terre et humanisme. Pour l'impact de leurs missions, bien sûr, mais aussi pour leur travail au long cours afin de mobiliser les citoyens et prendre part au débat national. « Ce sont des pionniers de l'économie solidaire. En plus d'être des acteurs, ce sont des penseurs, l'un sur la mobilisation citoyenne au service de l'emploi, le second sur le développement durable et la place de l'homme », explique Maria Nowak, présidente de l'Association pour le droit à l'initiative économique (ADIE), qui promeut le microcrédit, et qui préside notre jury. Des initiatives plus récentes et tout autant porteuses ont aussi été distinguées. C'est le cas de Terracoopa, une coopérative d'activités de l'agriculture biologique et de métiers de l'environnement située dans l'Hérault, dont l'expérience ne demanderait qu'à être développée sur tout le territoire.

Car, si foisonnement de projets il y a, on peut aussi regretter le manque d'une plus grande action de la puissance publique pour mettre en musique toutes ces initiatives et leur permettre de changer d'échelle. « Il faut un va-et-vient efficace et permanent entre le local où tout se joue, car

les associations sont au plus proche des besoins, et l'échelon national, central, qui doit impulser », plaide Christophe Robert.

D'autant que l'intérêt du public est croissant. Le nombre grandissant d'internautes votant à notre Prix coup de cœur sur le site *Lemonde.fr* l'illustre. Sur tout, l'engagement bénévole ne faiblit pas : plus d'un million de Français déjà, en épargnant solidaire, apportent leur pierre au financement de ces structures dont l'impact sociétal et environnemental, certes parfois diffus, est bien réel. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE

Jury France, présidé par Maria Nowak (présidente et fondatrice de l'ADIE et présidente de l'ADIE Internationale), avec Géraldine Lacroix (directrice du département développement économique et cohésion sociale à la Caisse des dépôts), Jean-Paul Planchou (vice-président du conseil régional d'Ile-de-France), Arnaud Poissonnier (président de Babyloan), Christophe Robert (délégué général de la Fondation Abbé Pierre).

Jury international, présidé par Bénédicte Faivre-Tavignot (directrice de la chaire « social business, entreprises et pauvreté » à HEC), avec Xavier de Bayser (banquier, spécialiste de l'investissement socialement responsable), Jérôme Auriac (fondateur de Be-Linked).
Partenaires : Fondation Crédit coopératif, France Active, Carac, Amundi, France3.

Prix coup de cœur du public Entraide et insertion au menu de cette cuisine du 9.3

Coup de feu en cuisine. Il est 10 heures et Abdel, le chef, est aux manettes. Sous ses ordres, une quinzaine de personnes s'activent pour préparer les repas qui seront livrés à des entreprises de la région parisienne. Chaque jour, entre 400 et 1 000 petits plats mitonnés avec des produits frais sortent de cette cuisine un peu particulière. Particulière, car la moitié de l'escouade n'avait jamais mis les pieds dans la restauration auparavant.

Bienvenue chez Baluchon. Située en plein cœur de la cité Marcel-Cachin de Romainville (Seine-Saint-Denis), l'entreprise permet à des personnes éloignées du monde du travail, habituées aux contrats précaires, ou à des décrocheurs scolaires de bénéficier d'une formation de deux ans devant déboucher sur un emploi stable.

« Nous allons chercher du chiffre d'affaires dans les zones dynamiques d'Ile-de-France pour créer de l'emploi ici, dans le quartier, où l'offre d'insertion est faible », explique François Dechy, le fondateur, qui, après dix années dans le secteur de la finance solidaire à conseiller des entrepreneurs, est passé de l'autre côté de la barrière.

Un dispositif efficace

L'idée de ce trentenaire ? Créer une activité dans la restauration, secteur où la demande d'emploi est constante, en permettant aux salariés de rapporter à la maison des repas livrés sur leur lieu de travail. La société concocte également des plateaux-repas pour les entreprises et a récemment ouvert deux points de vente à Romainville, dans des zones où l'offre de restauration est rare.

Avant de se lancer, François Dechy a utilisé un dispositif aussi méconnu qu'efficace pour peaufiner son projet : le fonds de confiance. Pendant dix

mois, il a été salarié d'une entreprise solidaire où il a bénéficié de conseils pour réaliser son étude de faisabilité, la soumettre aux dirigeants... De bonnes bases pour solliciter les financeurs solidaires et les municipalités de son département. Séduite, la mairie de Romainville met à sa disposition une cuisine centrale inutilisée depuis des années.

Deux ans après son lancement, la société, qui vise 1,5 million d'euros de chiffre d'affaires en 2015, emploie déjà 34 salariés, dont 20 en insertion ou en apprentissage. « C'est un tremplin, explique Najeeb en dressant les plats à conditionner. Depuis dix-huit mois, j'acquies l'expérience qui me permettra de trouver un emploi. » Cet Afghan de 28 ans, qui a obtenu l'asile en 2010, ne devrait pas chercher longtemps : Baluchon compte l'embaucher en CDI comme responsable du conditionnement. Quant à Carinne, qui approche de la quarantaine, elle va enfin fêter un CDI après dix ans au RSA. « J'enchaînais les missions courtes, les temps partiels... Ici, on m'a donné le temps d'apprendre un métier », raconte la future responsable de l'approvisionnement.

L'équipe encadrante plébiscite aussi ce modèle. « J'en ai fait des cuisines avant, raconte Zhaïa, chef de partie auprès d'Abdel. Ici, c'est différent. Nous devons former les nouveaux arrivants sans expérience, ce qui passe par beaucoup d'écoute, de dialogue... Ce côté humain est épanouissant. »

Et ceux qui ne pourront pas être embauchés au sein de l'entreprise ? « Nous avons des pistes sérieuses d'emplois pérennes : la restauration est une activité sous tension. Et comme nous allons monter en puissance, nous pourrions nouer des partenariats avec des groupes de restauration collective », explique M. Dechy, qui prévoit d'embaucher dix personnes l'an prochain. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE

Baluchon

Activité
Restauration

Chiffre d'affaires 2015 (estimation)
1,5 million d'euros

Salariés
34 personnes, dont 20 en insertion

Financeurs solidaires
Société d'investissement France active (SIFA) ; Crédit coopératif



Prix activité écologique

Les promoteurs infatigables de l'agroécologie

Le Mas de Beaulieu : ce nom ne vous dit sûrement rien, mais il parle à tous les adeptes de l'agroécologie et de son gourou Pierre Rabhi. C'est ici, à Lablachère, en Ardèche, à une trentaine de kilomètres d'Aubenas, que l'association Terre et humanisme sensibilise le public et forme tous ceux qui souhaitent apprendre les grands principes de cette pratique agricole – respecter la terre, refuser les ajouts chimiques et favoriser la biodiversité – à mille lieues de l'agriculture conventionnelle. « L'agroécologie ne se résume pas à des techniques mais répond à une éthique d'existence. Nous sommes soucieux du patrimoine que constitue la terre, et souhaitons le préserver pour les générations futures », précise M. Rabhi.

Sur 600 m², plusieurs jardins, ruches, serres, sont ouverts au public. « Ici, ce sont d'anciennes vignes, la terre était donc pauvre. Il fait chaud et il y a peu d'eau. Malgré ces conditions difficiles, l'agroécologie a permis en moins de six ans de revitaliser cette terre », explique Julie Bois, une des jardinières de l'association, qui encadre la dizaine de bénévoles présents ce jour-là. L'an dernier, 2500 sont venus apprendre en entretenant les jardins.

Dans une ambiance bon enfant, bénévoles et stagiaires campent dans le jardin, partagent la même table. Le midi, une quarantaine de personnes, encadrants compris, âgées de 18 à 80 ans, déjeunent des produits du jardin en ce mardi d'octobre. On y parle de la formation du matin, de l'atelier « taille douce des arbres » prévu l'après-midi, on évoque les projets de chacun. Laurent Gouché, par exemple, en est à sa deuxième formation. A 44 ans, dont vingt ans à gravir les échelons dans le secteur

automobile, il a dit stop. « J'en avais assez de cette vie. J'étais en manque de sens. J'ai donc acheté une maison en Corrèze et je vais vivre de mon jardin », raconte ce célibataire. Retour à la terre, modération de la consommation... le discours rappelle celui de Pierre Rabhi. Le paysan-philosophe a beau ne pas être sur place, au grand dam des stagiaires qui espéraient l'apercevoir, sa pensée imprègne les lieux.

Une réalité plus terre à terre

Lina Ines Nezerwe, elle, achève son troisième stage. Cette Burundaise vient parfaire ses connaissances pour ensuite créer chez elle, avec son association Ogena, un village consacré à l'agroécologie. Faire des milliers de kilomètres pour se former ? L'idée n'est pas si incongrue lorsqu'on sait que Terre et humanisme est fortement implantée à l'international. N'est-ce pas au Burkina Faso que Pierre Rabhi a engagé dès 1981 des programmes d'agroécologie ? L'association soutient financièrement trente-deux projets dans sept pays. « Notre mission consiste à former des paysans localement afin qu'ils puissent à leur tour transmettre leur savoir », précise Pierre-François Pret, responsable du pôle international.

En France, 390 stagiaires ont été formés en 2014, dont 23 sont devenus animateurs en agroécologie, après un cycle de onze semaines sur l'année. « Ils deviennent ainsi formateurs, montent des jardins potagers, s'impliquent auprès des communes, des lycées agricoles... », explique Clément Doche, un des animateurs qui a suivi cette voie.

Le repas terminé, les stagiaires taillent (délicatement) des arbres, les bénévoles s'activent au jardin, une famille en vacances visite les lieux... Derrière ce tableau bucolique, une réalité plus terre à terre existe, celle de la viabilité économique. Le budget de 1,3 million d'euros n'est

pas extensible. D'autant que les sommes issues de la finance solidaire – qui avaient permis à l'association d'éviter la catastrophe en 2003 – diminuent en raison de la baisse des taux. Or, les près de 555 000 euros donnés à travers le livret de partage Agir, du Crédit coopératif, représentent 46 % des ressources. Des moyens insuffisants à l'heure où l'association veut se développer et mobiliser au-delà de ses 2 000 adhérents.

« Nous avons prouvé que notre alternative, une agroécologie humaine, était crédible, efficace. Elle doit maintenant être élargie, diffusée », plaide Pierre Rabhi. A l'international, qui absorbe la moitié du budget, la stratégie consiste à accompagner les structures dans la recherche de financements. « Nous devons aussi augmenter nos ressources propres et solliciter des fondations en phase avec notre philosophie », explique Françoise Vernet, la présidente. Tout en tâchant de ne pas se renier. « Nous sommes très vigilants sur notre cohérence, nous privilégions les dons individuels et refusons celui d'une entreprise qui chercherait à se donner bonne conscience avec un pourboire », assure M. Rabhi, en gardien du temple. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE

Terre et humanisme

Activité
Formation, sensibilisation à l'agroécologie

Chiffre d'affaires 2014
360 459 euros (hors dons)

Salariés
18

Financeur solidaire
Crédit coopératif

Prix lutte contre l'exclusion

L'action citoyenne au service de l'emploi

Il y a des anniversaires qu'on préférerait ne pas fêter. Ainsi, les 30 ans de Solidarités nouvelles face au chômage (SNC) traduisent l'échec des politiques publiques face à l'inexorable montée du chômage en France. « Chaque année, nous soutenons un nombre croissant de demandeurs d'emploi. Nous accompagnons 3 000 personnes en 2015 et sommes désormais présents dans 70 départements, soit 50 % de plus qu'il y a six ans », souligne Vincent Godebout, le délégué général de l'association.

Lorsqu'il frappe à la porte de SNC, le chômeur trouve un accompagnement sur mesure : deux bénévoles le reçoivent, l'écoutent, le conseillent, font intervenir leurs contacts. Le tout dans un cadre informel, un café, par exemple. « Contrairement au service public, qui est devenu un guichet géant à flux, nous faisons de la haute couture. Le chercheur d'emploi est acteur, il ne répond pas à une convocation mais fixe les rendez-vous selon ses besoins », explique Gilles de Labarre, le président de SNC. Une démarche qui a fait ses preuves : 62 % des personnes soutenues – durant un an en moyenne, à raison d'un rendez-vous tous les quinze jours ou trois semaines – trouvent une formation ou un emploi, pour plus de la moitié d'entre elles. « Maintenir un lien social est déterminant pour aider la personne à rebondir. SNC est un projet de transformation sociale, nous créons collectivement des solidarités qui n'existaient pas auparavant », ajoute M. de Labarre.

Les bénévoles (à parité, retraités/actifs, hommes/femmes) agissent toujours en binôme, afin d'avoir un regard croisé. Formés lors de leur arrivée par SNC, ils sont épaulés par un réseau de psychologues, qui prend le relais lorsque le besoin s'en fait sentir. « En vingt ans la situation s'est clairement détériorée. Nous voyons de plus en plus de personnes isolées, à la santé abîmée, qui souffrent psychologiquement. Il y a aussi plus de femmes, de seniors et de jeunes diplômés », décrit M. de Labarre.

Un contrat aidé... mais privé

Pour ceux qui sont trop éloignés du marché du travail, SNC propose un contrat rémunéré d'un an dans une structure de l'économie sociale et solidaire. Ce dispositif est intégralement financé – à hauteur de 125 % du salaire minimum – par l'association. Objectif : remettre le pied à l'étrier, redonner confiance, et rajouter des lignes au CV. Entre 100 à 140 personnes bénéficient chaque année de ce tremplin, qui permet à 45 % d'entre elles de trouver un emploi pérenne.

Un emploi aidé... mais privé, SNC ne touchant aucune subvention publique, gage d'indépendance. « Nos donateurs bénéficient tout de même des réductions d'impôts accordés à ce titre », précise M. Godebout, car le modèle de l'association repose depuis sa création sur des dons privés. En 2014, 3 800 donateurs, dont les bénévoles, ont ainsi gratifié l'association de plus de 1 million d'euros. S'y ajoutent les sommes issues de la finance solidaire, essentiellement par le biais de produits de partage, ces livrets ou contrats d'assurance-vie avec

lesquels les particuliers versent tout ou partie des intérêts à l'association de leurs choix.

« Aujourd'hui la finance solidaire représente 14 % de nos ressources, l'objectif est de porter cette part à 20 % », avance M. Godebout. Cette manne doit servir à poursuivre la couverture géographique, à augmenter le nombre de contrats solidaires et à faire davantage entendre la voix de l'association dans le débat autour de l'emploi et de l'exclusion. Pour mener ce vaste programme, SNC a reçu du renfort. Entre 2014 et 2015, près de 600 personnes sont venues grossir ses rangs, portant à 2400 le nombre de bénévoles. Parmi eux, 11 % ont moins de 30 ans. Ce coup de jeune est synonyme de solidarité intergénérationnelle et de partage des savoirs dans un monde associatif qui doit assurer la transition avec ses fondateurs. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE

Solidarités nouvelles face au chômage

Activité
Accompagnement vers l'emploi

Chiffre d'affaires 2014
Non significatif

Salariés
10

Financeurs solidaires
Crédit coopératif ; Carac



Prix innovation sociétale

Le retour à la terre n'est plus une utopie

Terracoopa

Activité

maraîchage bio, paysagiste, bureau d'études en agronomie

Chiffre d'affaires 2014

108 234 euros

Salariés

24

Financeurs solidaires

France Active, La Nef

Nous permettons à des citoyens, souvent sans emploi, de changer de vie en se lançant dans l'agriculture bio», explique Joseph Le Blanc. Originaire du Pas-de-Calais, cet ingénieur agronome est l'un des trois fondateurs de Terracoopa, une coopérative d'activité et d'emploi (CAE) installée à Clapiers, à cinq kilomètres au nord de Montpellier.

Cette propriété de dix hectares fait partie d'un domaine vingt fois plus grand, acheté en 2010 par Montpellier Méditerranée Métropole. Elle est louée en fermage à Terracoopa pour 1500 euros par an. Cette dernière y exerce trois activités : le maraîchage bio, le métier de paysagiste et un bureau d'études en agronomie. Les fruits et légumes produits sur place sont commercialisés principalement dans les magasins bio de l'agglomération de Montpellier.

La Métropole souhaite ainsi préserver des activités agricoles dans une zone menacée par la spéculation foncière. Sous l'effet de la pression démographique, la ville s'étend et menace des exploitations fragilisées par la concurrence des pays du bassin méditerranéen. « Quand une exploitation cesse son activité, les terres sont parfois reprises par un concurrent. Mais, le plus souvent, l'exploitant les laisse en jachère ou produit des céréales avant de les vendre comme terrains à

bâtir. La demande de terrains pour la construction est extrêmement forte, ce qui aiguise les appétits », regrette M. Le Blanc. Parallèlement, la structure intercommunale est confrontée à la montée du chômage et de la pauvreté.

Dans ce contexte, Terracoopa remplit la double mission de préserver l'exploitation de terres agricoles aux portes de la ville et d'offrir une seconde vie professionnelle à des personnes qui rêvent de « retour à la terre ». « La CAE est pour eux le moyen d'accéder au foncier et d'apprendre un métier sans s'endetter. Nous leur donnons ainsi le droit à l'erreur », dit M. Le Blanc.

Apprivoiser le métier

Abritées au sein de la coopérative, les personnes en formation bénéficient d'un contrat d'appui au projet d'entreprise (CAPE). Pendant trois ans, elles sont formées à toutes les facettes du métier de maraîcher bio, de la production jusqu'à la commercialisation. Elles reçoivent des fiches de paie, bénéficient d'une protection sociale, et accèdent à un matériel coûteux pour seulement 1500 euros par an. Chez Terracoopa, elles confrontent leurs expériences et apprivoisent leur métier avec patience, car on ne devient pas agriculteur du jour au lendemain. Depuis 2012, 33 personnes sont passées par la CAE : 26 y sont toujours, trois ont obtenu une « sortie positive », soit

en créant leur propre entreprise, soit en décrochant ailleurs un emploi ou une formation, et quatre ont renoncé à leur projet.

Terracoopa bénéficie du soutien des collectivités locales et de l'Etat, qui lui ont versé 86 200 euros de subventions en 2014. Celles-ci diminuent à mesure que les revenus de la coopérative augmentent (+ 28 % en 2014, à 56 500 euros), signe qu'une dynamique positive a été enclenchée.

A son lancement, Terracoopa a bénéficié d'un prêt participatif de 20 000 euros de l'association France Active, qui a aussi apporté sa garantie sur un prêt bancaire de 15 000 euros. Un prêt de 15 000 euros a été consenti par La Nef. Ces montants ont permis à la coopérative d'acheter le matériel indispensable au démarrage de l'exploitation.

D'ici deux à trois ans, les fondateurs de Terracoopa estiment que la coopérative devrait compter une cinquantaine de membres et atteindre son seuil d'auto-financement. D'ici là, ils veulent construire un vaste bâtiment pour y rassembler certaines activités de la coopérative : le bureau d'études et, surtout, un grand magasin qui vendra les fruits et légumes produits sur place. Pour financer ce projet, Terracoopa lancera bientôt une opération de financement participatif et fera de nouveau appel à la finance solidaire. ■

JÉRÔME PORIER

Prix international

A Madagascar, une potion magique contre la malnutrition

Nutri'zaza

Activité

Lutte contre la malnutrition, insertion

Chiffre d'affaires 2014

412 172 euros

Salariés

82

Financeur solidaire

Solidarité internationale pour le développement et l'investissement (SIDI)

Lorsque, en 2011, Mieja Vola Rakotonarivo postule pour mener la transformation du projet Nutrimad en entreprise à vocation sociale, elle ne se fait guère d'illusions. Non pas que cette ingénieure agronome, qui a étudié à Montpellier, ne connaisse son sujet. Elle travaille en effet depuis sept ans au sein de l'ONG française GRET sur ce programme, qui vise à lutter contre la malnutrition des enfants à Madagascar. Comment ? En distribuant un aliment à haute valeur nutritive, la koba aina, mélange de maïs, riz, soja, arachide, sel... Un apport essentiel : la moitié des enfants malgaches de moins de 2 ans souffrent de malnutrition chronique, synonyme de mortalité infantile, mais aussi de

retard dans la croissance et le développement cognitif aux séquelles irréversibles.

Un périple semé d'embûches

Mais M^{me} Rakotonarivo, native de Diégo-Suarez, dans le nord de la Grande Ile, pense que son âge, 34 ans, jouera contre elle. Pourtant, le GRET et le financeur solidaire SIDI (Solidarité internationale pour le développement et l'investissement) lui font confiance pour créer Nutri'zaza. « Commence alors un long périple semé d'embûches, explique-t-elle. Par rapport à une ONG, la question de la viabilité économique est omniprésente. Or, dans le même temps, le statut d'entreprise sociale n'étant pas reconnu à Madagascar, on ne nous fait pas de cadeau, et il faut maîtriser

toutes les arcanes d'une administration très mouvante. »

Après quelques années de tâtonnements, Nutri'zaza est sur les rails. Tous les jours, 8 000 enfants mangent de la koba aina chez eux ou dans un des cinquante restaurants pour bébés, les *hotelin-jazakely*. « C'est un local d'une ou deux pièces, tenu par une salariée de Nutri'zaza qui prépare la bouillie et où les femmes peuvent faire manger leur enfant, le peser, discuter... », poursuit la directrice. L'occasion, aussi, de sensibiliser les mamans aux bonnes pratiques alimentaires et de militer pour l'allaitement. A côté de ces restaurants, les 84 salariées font aussi du porte-à-porte et livrent à domicile pour toucher plus de monde.

Présente dans vingt-trois villes, Nutri'zaza concentre ses activités

sur les zones urbaines denses afin d'assurer un volume suffisant pour viabiliser économiquement les restaurants, car ces quartiers sont souvent négligés par les programmes de lutte contre la malnutrition. Le repas de koba aina est vendu 7 centimes d'euro et trois rations représentent 8 % du revenu d'un ménage pauvre. « C'est 5 à 10 fois moins cher que des produits équivalents vendus dans le commerce. Pour les plus démunis, nous passons par des ONG à qui nous vendons la koba aina encore moins cher », indique M^{me} Rakotonarivo. Sans compter que la farine de Nutri'zaza est produite, à partir de matières premières locales, par une entreprise... malgache.

Evidemment bénéfique pour les enfants, cette distribution l'est

tout autant pour les accompagnatrices, toutes issues des quartiers défavorisés. « Jusqu'ici, elles étaient vendeuses de rue, femmes de ménage... Désormais, elles perçoivent un salaire fixe, bénéficient d'une couverture santé, peuvent scolariser leurs enfants... », se félicite la directrice, qui souhaite arriver rapidement à 100 restaurants pour bébés, servir 15 000 repas par jour, tout en développant un réseau commercial. L'objectif : vendre une partie de la production à des grossistes, qui ensuite fourniront les épiceries pour faire de la koba aina un produit de masse. La marge de Nutri'zaza étant réduite, cette hausse des volumes est indispensable pour rentabiliser la structure tout en doublant, d'ici à 2016, le nombre d'employées. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE

Donner du sens à son épargne

Les particuliers disposent de nombreux placements pour soutenir les acteurs de l'économie sociale

Pour irriguer l'économie solidaire et favoriser l'éclosion de projets, les citoyens disposent d'un atout de poids : leur épargne ! Deux approches sont possibles : investir dans des placements qui consacrent tout ou partie de leurs ressources au financement d'entreprises ou d'organismes éligibles ; ou choisir les produits de partage, dans lesquels les épargnants donnent une partie des frais ou des gains à l'organisme ou à l'association de leur choix, ou à celui sélectionné par le promoteur du produit.

Le principal instrument de la finance solidaire joue dans la première catégorie : ce sont les fonds de placement solidaires, dits « 90/10 », qui consacrent 5 % à 10 % des sommes levées à ces financements. On les trouve surtout dans l'épargne salariale, mais quelques contrats d'assurance-vie en proposent. Ils s'acquièrent aussi dans le cadre classique d'un compte-titres, comme une sicav ou un fonds de placement.

Autre possibilité pour investir au cœur des entreprises solidaires : acheter des ac-

tions ou des parts sociales de ces entreprises. Ici, la totalité de votre investissement est consacrée à la solidarité. « De plus en plus d'entreprises solidaires ont créé des structures adaptées pour recueillir ces investissements directs. C'est un bon moyen pour elles de diversifier leurs sources de financement », explique Sophie des Mazery, directrice générale de l'association Finanzsol. Il est ainsi possible de devenir actionnaire de la société foncière d'Habitat et humanisme, engagée dans le logement très social, ou du réseau Cocagne. Pour y accéder, il faut contacter ces structures et remplir quelques formulaires.

Ces investissements ne s'effectuent pas toujours en actions : obligations, comptes courants d'associés, microprêts solidaires ou dépôts à terme sont proposés. La rentabilité, variable, n'est pas extravagante – et parfois nulle –, mais elle n'est plus très éloignée de celle des placements classiques. Le compte à terme de la coopérative financière La Nef, par exemple, rémunère les dépôts à un taux allant de 0,35 % par

an à 1,25 % selon la durée pendant laquelle vos économies y restent investies.

Pour les investissements réalisés au capital de ces structures, le gain provient de l'avantage fiscal octroyé (avec une réduction d'impôt de 18 % des sommes investies), à condition de garder ces titres pendant au moins cinq ans. La rémunération dépasse alors celle du fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie. Ces investissements ne sont toutefois pas sans risque, même si aucun cas de faillite d'une entreprise solidaire n'a jamais été enregistré.

Le public répond présent

Avec les produits de partage, les épargnants investissent dans un placement classique – souvent un livret, mais il peut aussi s'agir d'assurance-vie, d'un fonds, d'un compte à terme, etc. –, mais reversent 25 % à 100 % des intérêts à un ou plusieurs organismes. « Ce don permet une réduction d'impôt, et le rendement total pour l'épargnant est donc identique à celui d'un livret réglementé », indique M^{me} Mazery.

Lorsqu'ils ne sont pas mis en avant dans les réseaux, ces produits restent confidentiels. L'assurance-vie solidaire du Crédit agricole n'a ainsi recueilli que 164 souscriptions, pour 2,5 millions d'euros, depuis son lancement en 2014. Un chiffre que la banque verte veut faire évoluer dès 2016, en sensibilisant ses réseaux et en développant de nouveaux modes de communication.

Car lorsque cette volonté commerciale se manifeste, le public répond présent : en 2014, quand elle a remis sur le devant de la scène sa gamme Obli Ethés, BNP Paribas a enregistré une progression de ses encours de 42 % (à 163 millions d'euros). A la mutuelle d'épargne Carac, une importante campagne d'information a entraîné une hausse de 45 % des encours de son contrat Entraid'Epargne (à 110 millions). Pour attirer les particuliers, son contrat solidaire est aussi le plus rentable de sa gamme. L'assureur MAIF, lui, ne laisse pas le choix : le seul contrat d'assurance-vie qu'il propose à ses clients est... solidaire.

Son encours s'élève à 838 millions d'euros.

Le secteur place donc de sérieux espoirs dans des initiatives comme celle de La Banque postale, qui a décidé d'adopter une option de partage à ses livrets réglementés et annoncé qu'elle abonderait de 10 % les dons consentis par ses clients.

Comme M. Jourdain et sa prose, nombre de citoyens pourraient devenir des épargnants solidaires sans le savoir, puisque des investisseurs institutionnels se tournent désormais vers le financement de structures de ce type. L'assureur Aviva a ainsi créé un fonds de dotation pour les entreprises solidaires, à hauteur de 20 millions d'euros, et des caisses de retraite, réunies au sein du Réseau des administrateurs pour l'investissement responsable, s'engagent dans cette voie. Si ces initiatives ne présentent pas encore un poids pour l'échiquier de la finance solidaire, leur poids pourrait augmenter rapidement et de manière significative en raison des sommes élevées qu'ils pilotent. ■

ÉRIC LEROUX

Réduire ses impôts sans prendre de risque

Outre les placements défiscalisants aux performances aléatoires, des solutions existent pour alléger la facture

C'est devenu un grand classique : chaque année, à cette période, les promoteurs de placements défiscalisants lancent leurs produits et font miroiter d'appréciables économies d'impôt. Mais ce cadeau du fisc n'est jamais gratuit. « Les avantages fiscaux attachés à ces placements compensent un risque, mais aussi une certaine illiquidité, car l'argent investi n'est pas garanti et ne peut pas être récupéré avant une période plus ou moins longue », souligne Gilles Etienne, associé chez Cyrus Conseil. Dans le passé, la contre-performance de certains fonds investissant dans les entreprises a été telle que la perte a dépassé le gain fiscal obtenu lors de la souscription. Les particuliers auraient été mieux avisés de payer leur impôt. Et dans l'investissement immobilier locatif, type Scellier, nombreux sont les investisseurs obligés d'accepter une moins-value pour vendre leur bien au terme de l'opération.

Ceux qui ne sont pas prêts à prendre ces risques et à bloquer leur épargne pendant cinq à douze ans ont d'autres moyens de réduire leur impôt sur le revenu. Si vous détenez déjà un patrimoine important, l'objectif va consister à vous appauvrir... temporairement. Lorsque vous possédez déjà des biens immobiliers qui génèrent des loyers, une des pistes consiste à minorer ces revenus pour réduire la base taxable. « Les personnes qui touchent des revenus de leurs investissements sont taxées, elles ont donc intérêt à les maîtriser pour alléger leur imposition globale », conseille Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC France.

Vous pouvez pour cela lancer des travaux de rénovation ou de réhabilitation, car ils sont déductibles de vos revenus fonciers. Mieux, si vous financez ces travaux en empruntant, les intérêts de vos crédits seront aussi déductibles de vos loyers. Cette stratégie a un double avantage : vos biens immobiliers étant en parfait état, vous pourrez les louer rapidement au prix du marché, et ces charges minorent vos revenus fonciers. Si ces dépenses entraînent un déficit foncier, celui-ci s'impute sur vos autres loyers, puis le solde est déductible de votre revenu global, dans la limite annuelle de 10 700 euros, pendant six ans.

Autre option, si vous êtes propriétaire : réaliser le démembrement temporaire de

propriété d'un appartement que vous louez. Dans ce cas, vous en conservez la nue-propriété et en donnez, pour une période de dix ans maximum, l'usufruit à l'un de vos enfants ou parents. Cette solution s'avérera nettement plus rentable que d'encaisser des revenus fonciers de payer des impôts dessus pour ensuite verser une aide au membre de votre famille.

Si vous avez des revenus importants, investissez-les dans une enveloppe de type contrat d'assurance-vie ou PEA, et optez pour des fonds qui ne distribuent pas de revenus. « Comme ces placements capitalisent les gains, les particuliers ne sont pas imposés dessus tant qu'ils ne font pas de retraits », explique Jean-François Desbuquois, associé au cabinet Fidal.

Derrière la carotte fiscale, des produits contraignants

	Réduction d'impôts	Impact maximal	Avantages et inconvénients
ÉPARGNE RETRAITE			
PERP	Les sommes versées sont déductibles du revenu imposable dans la limite de 10 % des revenus professionnels de 2013	38 038 euros de déduction pour 2015	Intéressant pour les personnes les plus aisées, celles taxées à 41 % ou 45 %, moins pour les autres. Sommes bloquées jusqu'à la retraite (sauf rares exceptions), puis versées sous forme de rente (20 % peuvent être débloqués). La rente, imposable, augmentera vos impôts à la retraite.
Madelin	Les sommes versées sont déductibles des bénéfices professionnels, à hauteur de 10 % du plafond de la Sécurité sociale + 25 % du bénéfice compris entre 1 fois et 8 fois le plafond.	70 743 euros de déduction pour 2015	Comme pour le PERP, avec en plus une obligation annuelle de versements. Impossible d'opter pour une sortie partielle en capital.
INVESTISSEMENT DANS LES PME			
FCPI* FIP**	18 % du montant investi, dans la limite de 12 000 euros pour une personne seule (24 000 euros pour un couple marié). Réduction doublée pour les FIP corses. Possibilité de cumuler la réduction d'impôt FCPI et FIP.	Réduction de 2 160 euros pour une personne seule, 4 320 euros pour un couple marié	Les FCPI financent l'économie réelle. La performance dépend de la capacité du fonds à investir dans des sociétés à succès. De nombreux fonds affichent des pertes importantes. Si la moins-value dépasse 18 %, ce qui est souvent arrivé, vous auriez mieux fait de payer vos impôts ! Sommes bloquées durant 5 à 8 ans. Les FIP investissant dans des PME plus matures, le risque de perte est en théorie un peu moins élevé.
En direct	18 % des sommes investies dans la limite de 50 000 euros pour une personne seule (100 000 euros pour un couple marié).	9 000 euros de réduction pour une personne seule, 18 000 euros pour un couple marié	Risque important, l'investissement n'étant pas mutualisé comme dans un fonds. Stricts critères d'éligibilité de l'entreprise pour obtenir la réduction d'impôt. Conservation des actions : au moins cinq ans.
INVESTISSEMENT DANS LE CINÉMA			
Sofica	30 % ou 36 % de la somme investie, dans la limite de 18 000 euros ou 25 % du revenu net global.	6 480 euros (plafonnement spécifique des niches fiscales à 18 000 euros)	Pertes souvent enregistrées à la sortie, l'intérêt est donc purement fiscal. Offre très limitée et peu accessible. Conservation des parts : entre 5 ans et 8 ans.
INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER			
Pinel	De 12 %, 18 % ou 21 %, d'un investissement maximal de 300 000 euros, selon la durée d'engagement de location (6 ans, 9 ans ou 12 ans).	Réduction de 36 000 euros sur 6 ans à 63 000 euros sur 12 ans.	Le choix entre trois durées de location renforce l'attrait. Attention : dans certaines villes (Marseille, Toulon, Metz...), les loyers autorisés par le Pinel sont surévalués : le rendement sera moindre que celui espéré. Intégrez frais de gestion, taxe foncière et charges de copropriété dans vos simulations.
Malraux	30 % sur les travaux réalisés (dans une limite de 100 000 euros par an) dans des immeubles situés en secteur sauvegardé et 22 % en zone protégée.	De 22 000 euros à 30 000 euros de réduction par an	Hors plafond des niches fiscales. Réservé aux personnes aisées : il faut investir des sommes importantes sur une durée limitée (1 ou 2 ans). Le logement doit être loué nu pendant 9 ans. L'emplacement est primordial : gare aux programmes proposés dans les villes moyennes.
SCPI fiscale***	Les SCPI Pinel et Malraux offrent la même réduction d'impôt que pour l'achat physique.		Leurs atouts : mutualisation du risque et avantage fiscal pris en compte au jour de l'achat. Mais durée de détention longue (12 ans à 14 ans), rendement assez faible (de 2 % à 3 %) et frais élevés.

*FONDS COMMUNS DE PLACEMENT DANS L'INNOVATION

**FONDS D'INVESTISSEMENT DE PROXIMITÉ

***SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

SOURCE : LE MONDE ARGENT & PLACEMENTS

Dans le passé, la moins-value de fonds investissant dans les entreprises a dépassé le gain fiscal

Enfin, le geste le plus simple est aussi le plus généreux : donner à un organisme caritatif, association, fondation reconnue d'utilité publique, etc. réduit vos impôts de 66 % du montant du don. La réduction maximale est plafonnée à 20 % de votre revenu annuel imposable. Si vous dépassez ce montant, l'excédent est reportable sur votre impôt des cinq années suivantes. La réduction est plus importante en choisissant un organisme qui aide les personnes en difficulté (Croix-Rouge, les Restaurants du cœur, Secours populaire...).

Si vous souhaitez vous constituer un patrimoine immobilier et disposez d'une surface financière telle que vous n'avez pas besoin de toucher des loyers pour le financer, optez pour un investissement

immobilier en démembrement social. Il permet d'acheter la nue-propriété d'un appartement neuf ou ancien réhabilité, l'usufruit temporaire étant vendu à un opérateur social qui y loge des personnes à revenus modérés. Les avantages : vous bénéficiez d'une décote à l'achat, de l'ordre de 30 % à 40 % et, au terme de l'opération (quinze à vingt ans plus tard), vous récupérez la pleine propriété d'un bien, remis en état par le bailleur, sans aucuns frais ni taxation. Certes, durant toute la période de démembrement, vous n'encaissez aucun loyer, mais en corollaire vous ne serez pas taxé. Et en finançant l'opération à crédit, vous pouvez déduire les intérêts d'emprunt de vos autres revenus fonciers. ■

MARIE PELLEFIGUE

Les coups de pouce du fisc au quotidien

LES PLACEMENTS et les investissements défiscalisants ne sont pas les seuls moyens de réduire vos impôts. De nombreuses dépenses de la vie courante sont également susceptibles de diminuer significativement la note. A commencer par la déduction des aides (appelées pensions alimentaires) que vous versez à vos enfants majeurs, quel que soit leur âge, et/ou à vos parents dans le besoin.

Pour les enfants majeurs, le montant déductible est plafonné à 5 726 euros par an et par enfant : l'économie d'impôt peut donc atteindre 801 euros pour une personne imposée à 14 %, et 1 718 euros pour un contribuable à 30 %. Vous devez pouvoir justifier de la totalité de vos dépenses et, bien sûr, votre enfant ne doit plus être rattaché à votre foyer fiscal.

En pratique, si votre enfant a vécu toute l'année chez vous, vous pouvez déduire un forfait de 3 403 euros pour couvrir vos frais de nourriture et d'hébergement, les autres dépenses restant déductibles pour leur montant réel dans la limite de 2 323 euros. Si vous aidez vos parents ou grands-parents (cela ne fonctionne pas pour les frères et sœurs), le montant déductible n'est pas plafonné mais doit être en adéquation avec les besoins de vos parents et le niveau de vos revenus.

Autre coup de pouce considérable : celui accordé en contrepartie de l'emploi d'une ou de plusieurs personnes à domicile. Or, cet avantage ne joue pas uniquement pour les traditionnels services d'entretien de la maison (personnel de ménage) ou de garde d'enfant à domicile. La palette de services y ouvrant droit est très large : soutien scolaire aux enfants ; cours particuliers – y compris aux adultes –, de musique, couture, dessin ; coach sportif à domicile ; assistance informatique... Vous pouvez aussi en bénéficier pour de petits travaux de jardinage ou pour des services de surveillance.

L'avantage est accordé sous forme de crédit ou de réduction d'impôt selon que vous exercez ou non une activité professionnelle. Il correspond à la moitié de vos dépenses retenues dans la limite annuelle de 12 000 euros. Ce plafond est majoré de 1 500 euros par enfant à charge ou par membre du foyer fiscal âgé de plus de 65 ans, dans la limite d'un montant total de 15 000 euros. Ces deux plafonds (de 12 000 euros et 15 000 euros) sont même majorés de 3 000 euros l'année au titre de laquelle vous employez pour la première fois un salarié en direct. Soit une économie d'impôt pouvant atteindre 9 000 euros pour un couple avec deux enfants à charge ! ■

NATHALIE CHEYSSON-KAPLAN



SPÉCIAL ISF 2015

75 % DE DÉFISCALISATION, 100 % DE GÉNÉROSITÉ !

Cette année encore, vous pouvez agir en faveur des plus démunis tout en réduisant votre ISF en faisant un don à la **Fondation Française de l'Ordre de Malte** : 75 % du montant de vos dons sont déductibles.

► Adressez votre don à :

Fondation Française de l'Ordre de Malte
42, rue des Volontaires - 75015 Paris,
et recevez un reçu fiscal à joindre à votre déclaration.

► Pour plus d'informations :

Contactez notre Service dons ISF, legs et donations
au 01 45 20 98 07 ou consultez notre site internet
www.fondationordredemalte.org



Fondé il y a plus de 900 ans, l'Ordre de Malte est la plus ancienne des institutions caritatives. Il déploie ses actions en France et dans le monde en faveur des populations marginalisées par la pauvreté, la maladie, les conflits ou les catastrophes naturelles.