

## CHAT SUR LA LOI SCELLIER

Le député François Scellier, auteur de la loi de défiscalisation immobilière, répondra à toutes vos questions à l'occasion d'un « chat », mardi 1<sup>er</sup> septembre de 13 h 30 à 14 h 30, sur **LATRIBUNE.fr**

## VOS FINANCES

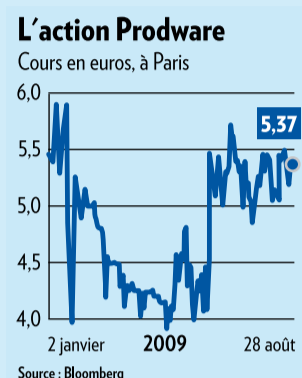
## CÔTÉ BOURSE

VALEUR A SUIVRE

+ 3,27%

## Prodware : sur les traces d'EDF

Le groupe, spécialisé dans l'hébergement de solutions informatiques pour les entreprises, lance des obligations pour les particuliers.



ON SE DOUTAIT BIEN que l'opération EDF ferait des émules, on en est aujourd'hui assuré : la société Prodware, spécialisée dans l'hébergement de solutions informatiques pour les entreprises, a décidé de lancer des obligations destinées aux particuliers. Le groupe envisage, ici, de lever 20 millions d'euros. On est loin des 3,2 milliards obtenus par l'électricien français, mais la décision de recourir à ce type de produit est toutefois symptomatique même si les particuliers qui achètent ces titres doivent les acquérir en connaissance de cause : le marché secondaire sera étroit et il est préférable de les conserver jusqu'à leur remboursement. Ces obligations d'une valeur nominale de 1.000 euros présentent un taux d'intérêt annuel de 7,9 %. D'une durée de vie de six ans, elles sont disponibles dès aujourd'hui. Cette opéra-

tion va permettre à Prodware de conforter ses forces vis-à-vis de ses clients tant français qu'internationaux. Le patron du groupe, Philippe Bouaziz, nourrit, en effet des projets de croissance organique mais aussi externe à l'étranger. Elle favorisera, de même, une diversification des financements, dans un contexte de réduction des coûts entamée sur le premier semestre 2009. Prodware a récemment publié un chiffre d'affaires semestriel en repli de 3,8 % (-1 % à périmètre comparable) à 40,8 millions d'euros. Son président a toutefois précisé qu'il retrouverait progressivement de la visibilité sur son carnet de commandes, avec un total de 31 millions d'euros et 28 affaires significatives signées depuis le début juin. Le titre Prodware accuse un léger repli de 1,5 % depuis le début de l'année.

PASCALE BESSES-BOUMARD

## LE TWITTER DU TRADER

3.700 points et ensuite ? Les indicateurs américains à venir devraient conforter le marché. Si un repli est possible, c'est **POUR MIEUX REPARTIR !**



**BERTRAND LAMIELLE**  
DIRECTEUR DE LA GESTION  
DE B'CAPITAL

## ANALYSTES : LES « RECOS » DU JOUR

VALEUR	Société de gestion	Recommandation
ACCOR	Natixis	Le bureau de recherche a relevé de 32 à 43 euros son objectif de cours sur le titre, alors que le groupe a publié des résultats meilleurs que prévu.
BOUYGUES	CM-CIC	Les experts préconisent désormais d'« accumuler » les positions sur la base d'une visibilité accrue sur le second semestre.
L'ORÉAL	Bank of America-Merrill Lynch	Considérant notamment que le groupe dispose de marques solides, le courtier estime que l'action pourrait valoir 74 euros, contre 62,40 euros auparavant.

## L'ACTUALITÉ DE VOTRE ARGENT

## CE QUI RISQUE DE CHANGER POUR LA RETRAITE DES MÈRES

Les rencontres de Xavier Darcos avec les partenaires sociaux viennent de débuter. Revue de détail des **PISTES DE RÉFORME POSSIBLES.**

La fin d'année s'annonce difficile pour les mères de famille travaillant dans le secteur privé. Afin de se mettre au diapason de la Cour de justice européenne et de la Cour de cassation, le gouvernement va en effet inscrire dans son projet de loi de finances pour 2010 la réforme des avantages familiaux pour la retraite. Objectif : rétablir l'égalité entre hommes et femmes, tout en tenant compte du fait que les femmes ont plus souvent sacrifié leur carrière que les hommes pour élever des enfants. Jusqu'ici, seules les mères ont droit à un bonus pour leur retraite, fixé à deux années par enfant élevé.

Pour éviter une levée de boucliers, le cabinet du ministre du Travail, Xavier Darcos, a commencé à recevoir les partenaires sociaux vendredi dernier et va continuer jusqu'au 4 septembre. Parmi la large palette de réformes possibles, deux pistes semblent tenir un peu plus la corde.

## ■ SCINDER LA MAJORATION

La première consisterait à scinder la majoration de deux ans : une année serait liée à l'accouchement, l'autre étant accordée, au choix, au père ou à la mère. Dans les simulations que nous avons demandées au cabinet spécialisé Optimaretraite, la mère de deux enfants qui accepterait de « céder » cette seconde année à son conjoint perdrait 10,9 % sur sa pension, à moins de travailler sept trimestres supplémentaires.

Un tel système serait difficile à mettre en œuvre, car il pourrait créer des tensions au sein du couple et contraindrait



## LES PREMIÈRES PISTES DE RÉFORME ENVISAGÉES ET LEURS CONSÉQUENCES SUR UNE CADRE DE 35 ANS

Elle a commencé à travailler à 22 ans, gagne aujourd'hui 3.000 euros net mensuel, a eu un enfant à 27 ans et en attend un second l'an prochain. Pour chaque enfant, elle s'arrête six mois. Avec les règles actuelles, elle pourra partir à 60 ans en bénéficiant d'une retraite à taux plein.

Pistes de réforme envisagées	Piste n° 1 : 2 ans de bonus dont 1 donné au père (1)	Piste n° 2 : Alignement sur le régime de la fonction publique	Piste n° 3 : piste n° 1 pour les enfants nés avant 2010, piste n° 2 après 2010
Pension annuelle totale (2) pour un départ à 60 ans	31.047 euros	29.202 euros	30.119 euros
Perte par rapport à un calcul avec les règles actuelles (3)	3.807 euros (-11 %)	5.652 euros (-16 %)	4.734 euros (-14 %)
Durée de travail supplémentaire pour obtenir la même pension	1 an et 9 mois	2 ans et 9 mois	2 ans et 3 mois

(1) Sous réserve que la mère accepte. (2) Pension nette de prélèvements sociaux (Sécu + Arcco + Agirc). (3) Majoration de 2 ans par enfant et 164 trimestres requis.

Source : Optimaretraite

des divorcés à se revoir pour « négocier » ce bonus. Pire, il risquerait... d'aggraver les inégalités entre les sexes !

Prenons l'exemple d'un couple souhaitant partir en retraite alors qu'aucun des deux n'a effectué toutes les annuités nécessaires pour bénéficier du taux plein. D'un point de vue purement financier, plus la pension de la mère est faible et celle du conjoint élevée, et plus elle a intérêt à donner l'année de bonus à son mari pour augmenter les revenus du couple. Les pénalités par année manquante étant d'environ 5 %, mieux vaut en effet qu'elles s'appliquent... sur la pension de retraite la plus faible.

Autre solution envisagée : l'alignement sur le régime de la fonction publique, accordant aux mères six mois de majoration (pour l'accouchement) et jusqu'à trois ans en cas d'inter-

ruption d'activité, qu'il s'agisse du père ou de la mère.

Pour une femme qui cesse son activité pendant moins de six mois (ou ne s'arrête pas), le bonus sera plus faible qu'aujourd'hui : deux trimestres à la place des huit octroyés jusqu'ici. « Et au-delà de six mois, ce dispositif équivaut presque à une suppression de l'avantage », résume Marc Darnault, associé chez Optimaretraite.

## ■ SOLUTIONS PANACHÉES

En effet, la loi sur le congé parental permet déjà de valider jusqu'à douze trimestres (trois ans). Les avantages étant non cumulables, un système calqué sur celui des fonctionnaires n'apportera rien de plus. À l'inverse, aujourd'hui, toutes les femmes qui s'arrêtent moins de deux ans bénéficient de la majoration.

Pour compliquer un peu plus le tout, le gouvernement et les partenaires sociaux distingueront sûrement la situation des enfants déjà nés de ceux qui verront le jour après le vote de la loi. Les deux solutions envisagées seraient alors panachées, la règle calquée sur la fonction publique intervenant après le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Là encore, les simulations montrent que la mère de famille sera perdante : -13,6 % sur sa pension, sauf si elle décale son départ en retraite de deux ans et trois mois.

ALEXANDRE PHALIPPOU

RETROUVEZ l'intégralité des simulations réalisées par nos experts sur

**LA TRIBUNE.fr**  
RUBRIQUE « VOS FINANCES »

## LA QUESTION PRATIQUE

## UN PROPRIÉTAIRE PEUT-IL AUGMENTER UN LOYER JUGÉ TROP FAIBLE ?

« ON PEUT DEMANDER AU LOCATAIRE JUSQU'À 5 ANNÉES DE RÉINDEXATION OUBLIÉES.



**GÉRARD DERAY**  
COFONDATEUR DE  
GERANCECENTER.COM

Il n'existe que trois cas dans lesquels le propriétaire peut augmenter ses revenus locatifs. En cas de départ du locataire, d'abord. Il est alors bien entendu libre de fixer le prix qu'il souhaite et c'est la loi de l'offre et de la demande qui prévaudra.

Si le locataire est dans les lieux et que l'indexation annuelle est prévue au bail, le propriétaire a également le droit d'appliquer une revalorisation. À la date anniversaire du bail, le propriétaire peut réindexer le loyer sur l'indice de référence des loyers (IRL), disponible sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr). Au cours des quatre dernières années, cet indice a gagné plus de 10 %. Pourquoi s'en priver ?

Vous avez laissé passer la date ? Pas de souci : le propriétaire peut appliquer, en une seule fois, jusqu'à 5 années de réindexation oubliées. Prévenez malgré tout votre locataire un à deux mois à l'avance afin d'éviter toute contestation ultérieure.

Enfin, lorsque le locataire souhaite rester dans les lieux au terme du bail, la loi du

6 juillet 1989 autorise une réévaluation du loyer. La démarche est beaucoup plus complexe car il faut présenter au minimum trois références (six à Paris, Marseille - Aix-en-Provence, Lyon et Lille) de loyers pratiqués dans le voisinage sur des logements dits « similaires ». Les critères ? La surface et le nombre de pièces, bien sûr, mais aussi la qualité et l'année de construction de l'immeuble (disponible en mairie), l'étage, la présence d'ascenseur, etc.

Il faudra également prévenir le locataire un mois six mois avant le terme du contrat. En cas de refus, un bon conseil : recherchez d'abord un accord à l'amiable, quitte à obtenir un peu moins que prévu. Sinon, le seul recours est de saisir la commission de conciliation du tribunal compétent quatre mois avant l'expiration du bail, puis le juge avant l'échéance. Le jeu n'en vaut pas forcément la chandelle...