

CONJONCTURE

Aux Etats-Unis comme en Allemagne, la lutte contre l'inflation semble prématurée page IV

ENJEUX

L'euro, une chance pour la France, une chance pour l'Europe page V

Le Monde

ECONOMIE

ENJEUX ET STRATÉGIES

MARDI 28 OCTOBRE 1997

ENQUÊTE

La partition de Chypre est-elle soluble dans l'Europe ? page VI

ANNONCES



IMMOBILIÈRES
pages VII et VIII

Un patronat en quête de sens

DOSSIER

Révolée par la démission de Jean Gandois, au lendemain de la conférence nationale sur l'emploi du 10 octobre, la crise du CNPF n'a vraiment surpris que les béotiens. En revanche, l'éclat du geste et sa soudaineté auront pris tout le monde de vitesse, y compris ceux qui, au sein du patronat, souhaitaient secrètement une telle issue. En claquant la porte et, surtout, en proclamant qu'il n'avait pas le profil requis de « tueur », le président sortant n'a fait que dramatiser une situation déjà passablement tendue à l'intérieur. D'autant qu'il est le premier, depuis la naissance du CNPF en 1946, à précipiter ainsi son départ.

Mais il y a la forme et le fond, qui ferait presque passer l'affaire des 35 heures pour un prétexte. Car, comme souvent en pareil cas, une crise peut en cacher d'autres, à la manière des poupées russes. Derrière le motif avancé pour la démission, en effet, on peut voir de multiples raisons, tout aussi justifiées et sûrement plus profondes. Le résultat d'épuisantes escarmouches entre factions opposées qui ont parfois tourné à la fronde, au premier rang. Le désespoir de réussir enfin à moderniser un CNPF engoncé par ses pesanteurs, ensuite. L'étalage de désaccords sur les fonctions futures de l'organisation patronale, enfin. Avec, en toile de fond et pour couronner le tout, deux paramètres essentiels : la crise de la représentativité qui affecte autant le CNPF que les syndicats, sinon plus, et, d'autre part, l'impérieuse nécessité de prendre en

Il n'y a pas que le CNPF qui soit en crise. Ailleurs en Europe, les organisations patronales doivent redéfinir leur rôle dans un environnement économique profondément modifié

compte les conditions créées par une économie mondialisée. Une exigence qui ne s'impose d'ailleurs pas qu'au seul patronat français et qui produit une onde de choc équivalente dans nombre de pays industrialisés, à commencer par l'Allemagne, confrontée à la même problématique.

Elu en 1994, Jean Gandois a très peu profité d'un état de grâce. Grand patron à la fibre sociale, ancien PDG du groupe Pechiney et ci-devant PDG du sidérurgiste belge Cockerill-Sambre - une exception -, ses méthodes ont d'abord

troublé l'établissement. On le découvrait autoritaire et peu rompu aux arcanes d'un appareil où il faut ménager les barons puis composer avec les fédérations dont les plus puissants détiennent le vrai pouvoir. Faut-il rappeler, à ce sujet, que les adhésions directes au CNPF ne sont pas autorisées pour les entreprises ?

A l'origine, le nouveau président était venu avec un projet. Très attaché à la notion d'entreprise citoyenne, il voulait réconcilier la performance économique et le social avec l'intention de construire les fondations d'une politique contractuelle renouvelée. Ce n'est pas un hasard si la poursuite de cet objectif a coïncidé avec un renversement d'alliance, la CFDT supplantant Force ouvrière dans le rôle d'interlocuteur-pivot. Ses amis, dont Francis Mer, PDG d'Usinor-Sacilor, qu'il appellera ensuite à ses côtés, ne faisaient pas mystère de leurs intentions. Il s'agissait de la tentative de la dernière chance pour réformer le CNPF de l'intérieur, avant que d'en faire son deuil.

Il est peu de dire que, à l'image de tout corps social, le CNPF résista à la cure. Progressivement, d'accrochages feutrés en batailles à peine publiques, Jean Gandois se retrouva entravé dans ses mouvements.

Alain Lebaube
Lire suite page II

- Entretien avec Danielle Kaisergruber (Bernard Brunhes Consultants) p. II
- Le CBI britannique peu soucieux de partenariat p. III
- L'exception française p. III
- Questions-réponses p. III

CHRONIQUE

par Sophie Gherardi

Tours de verre et bols de riz

Loin, très loin des rizières où triment des dizaines de millions de paysans, toujours menacés par la malnutrition, les golden boys d'Asie du Sud-Est passent les plus mauvais moments de leur vie. Dans les tours flamboyantes, devant les ordinateurs dernier cri, l'oreille rivée au portable, ils voient avec angoisse chuter les indices boursiers, les prix immobiliers, les taux de change. Depuis dix ans, ils n'avaient connu que la hausse, avec un petit coup de grain fin 1994, au moment de l'affaire mexicaine. Et voilà que tout ce qui montait baisse !

Leurs collègues américains plus expérimentés devraient leur dire de ne pas trop s'affoler. Tout ce qui baisse remontera. Lors du krach de Wall Street d'octobre 1987, dont on fête ces jours-ci les dix ans, de robustes fortunes ont été constituées par ceux qui avaient racheté les actions au plus bas. Car, dans un marché, s'il y a un prix, c'est qu'il y a un acheteur.

Depuis que la spéculation existe - et ce n'est pas d'hier, comme le raconte drôlement John Kenneth Galbraith dans sa *Breve Histoire de l'euphorie financière* (Seuil, 1992) - les fortunes faites trop vite s'effondrent de même. La question importante est de savoir qui va vraiment souffrir de la crise asiatique. Pour l'instant, les milliards envolés n'ont pas enlevé un grain de riz du bol des pauvres. Quant à l'impact de la baisse des cours de Bourse sur l'épargne des particuliers, il est probablement très limité. Même dans un pays aussi développé que le Japon, les titres boursiers ne représentent que 10 % de l'épargne des ménages, et c'est sans doute infiniment plus qu'en Malaisie ou en Thaïlande, et a fortiori qu'aux Philippines. Taiwan, la seule Bourse de la région qui soit vraiment un marché de particuliers, n'a pas beaucoup bougé. Les effets de richesse, c'est-à-dire les répercussions psychologiques d'une baisse des encaisses, ne frapperont directement qu'un petit nombre de personnes. Ce qui ne permet pas d'inférer que la crise sera sans grandes conséquences.

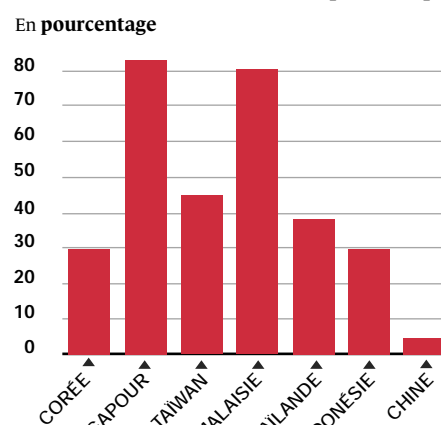
Plusieurs scénarios sont possibles - et rien ne prouve qu'ils ne vont pas se réaliser manifestement selon les pays. Le plus sombre est celui d'une grave récession, induite par l'affaiblissement des banques, le freinage de la construction et la perte de confiance généralisée. Il a plus de chances

de se réaliser en Thaïlande, où 45 % de la capitalisation boursière étaient concentrés sur les banques et l'immobilier, qu'en Malaisie, où ce taux n'atteint que 23 %. Mais il y a un autre scénario, plus rose, qui verrait l'économie réelle rebondir, après l'éclatement de la bulle spéculative. C'est déjà arrivé, il n'y a pas si longtemps, aux Etats-Unis et en Europe : dans la foulée du krach de 1987, la croissance était repartie de plus belle.

Ce qui a pris fin en Asie orientale, c'est une période d'argent facile et de surfinancement. L'abondance de capitaux ne signifie pas toujours leur bonne répartition : tandis que les tours grimpent jusqu'au ciel, les investissements d'infrastructure, les dépenses d'éducation et la recherche sont à la traîne. Le très fort taux d'épargne qui caractérise ces économies ne va pas disparaître du jour au lendemain : on peut espérer que cet argent sera dorénavant utilisé plus vertueusement, dans des investissements qui préparent l'avenir. En outre, la surévaluation des monnaies - tirées vers le haut par le dollar, auquel elles se rattachent - a été corrigée (sauf pour Hongkong, mais peut-être est-ce le pays qui peut le plus facilement « tenir » avec une monnaie forte). Dès lors, la Thaïlande, la Malaisie, l'Indonésie, les Philippines, vont pouvoir regagner de la compétitivité à l'exportation, et réduire leur propension à importer. Cela fera tourner les usines et remplira les bols de riz.

Les pays riches souffriront-ils ? La question semble un peu indécise, mais tentons d'y répondre. Le Japon, qui destine 83 % de ses exportations à l'Asie, a le plus de raisons d'être préoccupé. Mais il y a belle lurette que son économie ne dépend plus seulement de l'extérieur. Pour les autres zones développées, Etats-Unis et Europe, l'impact sur les exportations est beaucoup plus limité. Déjà, des calculs alarmistes circulent : les Etats-Unis perdraient telle fraction de pourcentage de PIB à cause de la crise asiatique, ce qui se répercuterait sur l'Europe...

A vrai dire, c'est à l'envers qu'il faut prendre le problème : ces pays occidentaux représentent une part prépondérante de l'économie mondiale ; ce sont eux, par leur croissance, leurs achats, leurs capitaux plus sagement orientés, qui ont les moyens de tirer de l'ornière les pays d'Asie. Pas l'inverse.



Source : FMI

FICHE PRATIQUE du 28.10.1997

Cette fiche hebdomadaire est rédigée par les spécialistes du mensuel immobilier **IMMO NEUF**.

Crédit-relais : un prêt de transition

Les crédits-relais permettent de saisir une opportunité immobilière sans attendre d'avoir revendu son appartement ou sa maison. Mode d'emploi.

Classique mais parfois problématique : comment saisir une opportunité alors que la maison ou l'appartement qui doit financer la nouvelle acquisition n'est pas encore revendu ? Pour ces acquéreurs pressés, le crédit-relais est là pour assurer la soudure : il permet en effet de mener de front les deux opérations : la vente et l'achat. La durée d'un crédit-relais varie en général de six mois à trois ans. Deux systèmes sont disponibles : le crédit-relais accompagné d'un prêt immobilier classique et le crédit-relais « sec ». Dans le premier cas, le taux d'intérêt se situe entre 3,80 et 7 %. Dans le second, il est plus élevé : il varie de 6,5 à 8 %.

Plusieurs formes de remboursement

Quelle que soit l'option choisie, plusieurs formules de remboursement sont possibles :
- le différé d'amortissement total. Ici, l'emprunteur ne verse aucune mensualité durant toute la durée du prêt. Ce n'est qu'à la fin du contrat qu'il rembourse le capital emprunté, les intérêts et les divers frais d'assurance et de dossier ;
- le différé d'amortissement partiel. Dans un premier temps, l'emprunteur

ne paie que les intérêts et les frais d'assurance et de dossier. Il ne rembourse le capital qu'au terme du crédit ;
- le remboursement d'une partie du capital et des intérêts tout au long de la durée du prêt, tout comme un crédit immobilier classique.

Les prêts-relais font le plus souvent l'objet de garanties hypothécaires, soit sur le logement acquis, soit sur celui qui doit être vendu. Dans certains cas, notamment s'il s'agit d'un crédit-relais adossé à un prêt immobilier classique, une hypothèque sera posée sur l'ensemble logement à vendre/logement à acheter. Autres solutions : la souscription d'une promesse d'affectation hypothécaire devant notaire, ou l'obtention d'une caution auprès d'une société mutuelle. Lorsque le logement destiné à financer la nouvelle acquisition est vendu, l'emprunteur solde son crédit-relais sans avoir à verser de pénalités pour remboursement anticipé.

Quelques conseils

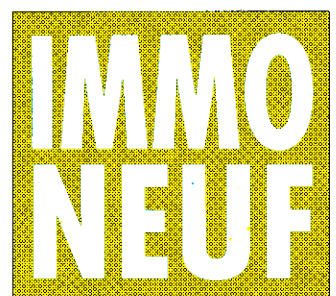
Le souscripteur doit en premier lieu faire jouer la concurrence entre établissements financiers. Puis il doit lire attentivement le contrat. Lorsque celui-ci est signé, l'emprunteur doit s'occuper activement de la vente. En

effet, plus celle-ci intervient rapidement, plus le prêt-relais est court et moins il coûte cher. Mais attention : pas question de se précipiter et de brader le logement. Toujours dans cette logique, la valeur annoncée du bien doit correspondre au marché. D'ailleurs, très souvent, les établissements financiers font expertiser les appartements ou les maisons par leurs propres services. Enfin, en cas de problème, il ne faut pas hésiter à contacter la banque pour négocier une solution à l'amiable.

M. A.

Pour d'autres conseils, consultez **IMMO NEUF**, le mensuel de l'immobilier qui vous aide à acheter dans le neuf.

En vente 20 F chez votre marchand de journaux.



Plus de 300 pages de conseils et d'adresses

INTERNATIONAL UNIVERSITY OF AMERICA



Membre et/ou accréditée de ACBSP - ECBE - WAUC

FLORIDE - MASSACHUSETTS - NEW YORK



Master of Business Administration in International Management

- Programme intensif de 12 mois.
- Pour diplômés de l'enseignement supérieur, avec expérience professionnelle ou stages validés.



International Executive Master of Business Administration

- Compatible avec vos activités professionnelles
- 520 heures de formation intensive :
 - 10 séminaires mensuels à PARIS
 - Juillet et août aux USA

IUA, School of Management
148, rue de Grenelle 75007 Paris
Tél. : 01-45-51-09-09 - Fax : 01-45-51-09-08

International School of Management USA
E-Mail : IUA@IUA.EDU



Danielle Kaisergruber, directeur des études chez Bernard Brunhes Consultants

« Ailleurs en Europe, le patronat veut décentraliser les négociations »

« Alors que le patronat français traverse une crise, son homologue allemand est aussi l'objet de contestations. Comment expliquer ces tensions ?

Le système de régulation sociale en Allemagne est depuis longtemps très structuré avec des négociations au niveau des branches professionnelles et des Länder. Cette organisation convenait très bien en période de croissance. Mais ce modèle fondé sur la paix sociale est remis en cause en raison des mutations économiques mondiales et de l'arrivée des nouveaux Länder. Les entreprises allemandes, comme partout en Europe, sont soumises à une concurrence internationale plus forte. L'Allemagne a toujours cherché à se distinguer par des produits de qualité nécessitant une main-d'œuvre hautement qualifiée. Cela ne suffit plus. Désormais, il faut allier qualité, rapidité et prix compétitifs. Les inégalités sont plus fortes entre les entreprises d'un même secteur et certains patrons n'acceptent plus qu'on décide pour eux au niveau d'une branche professionnelle.

Ensuite, la nature de ce qui est à négocier a changé. Il s'agit autant de salaires, de grilles de classification que de compromis subtils où l'on échange flexibilité interne contre garantie de l'emploi, voire embauches et réduction du temps de travail. Ces compromis n'ont plus de sens au niveau d'une branche, ils ne peuvent se faire qu'au plus près du terrain.

« Déjà des entreprises allemandes négocient leur propre accord sans passer par la branche professionnelle. Cette remise en cause du système pourrait-elle avoir des répercussions sur le pacte de paix sociale ?

Des sociétés comme Mercedes ou le groupe chimique Hoechst ont négocié leur propre compromis social prévoyant un paiement moins important des heures supplémentaires et la banalisation du travail le samedi contre des garanties d'emploi. Dans le cas de Mercedes, l'accord a été signé par le syndicat IG Metall et le Betriebsrat - conseil d'entreprise composé des représentants élus des salariés ; pareil chez Hoechst. De leur côté, des petites entreprises qui ne veulent pas appliquer les clauses des conventions collectives qui les concernent n'hésitent pas à quitter les organisations patronales ou évitent d'y adhérer comme c'est le cas dans les nouveaux Länder.

Il est vrai que le climat social est plus tendu aujourd'hui. Des restructurations accompagnées d'un plan social qui étaient classiquement négociées longtemps à l'avance et se passaient bien suscitent aujourd'hui des remous. Je

vois deux raisons à la remise en cause de pacte de paix sociale. Premièrement, le système de production est en train de changer. Il se caractérise par la fabrication dans le pays et l'exportation. Si une entreprise veut vendre des postes de télévision en Chine, elle les fabrique là-bas avec un transfert de technologie. C'est un changement très important pour l'Allemagne dans son identité de grande nation industrielle. Deuxièmement, l'évolution de la gestion sociale vers un modèle plus anglo-saxon, fondé sur l'individualisation et non plus sur le collectif. Il y a une fragilisation incontestable du modèle allemand et les organisations professionnelles doivent redéfinir leur rôle.

« En Suède, les organisations patronales accompagnent le changement. A quoi doit-on cette attitude ?

Une des caractéristiques de la Suède, plus généralement des pays nordiques, c'est que chacun - salarié, cadre, patron - doit être membre d'une organisation qui défend ses intérêts de même que chaque citoyen appartient à une ou plusieurs associations locales. C'est tellement vrai que l'on paie, en même temps que ses cotisations aux syndicats, son assurance-chômage. Il a fallu attendre 1982 pour que le gouvernement crée une caisse de cotisation chômage indépendante.

Néanmoins on observe que l'égalitarisme est battu en brèche par la montée d'une gestion plus individualiste. Seulement, à la différence de l'Allemagne, cette évolution des modes de gestion s'est passée sans crise puisque c'est la confédération patronale qui l'a amorcée. Auparavant, en Suède, la régulation sociale était elle aussi très centralisée, les négociations étaient conduites par la confédération patronale SAF et les grandes confédérations syndicales, LO représentant les « cols bleus » et TCO les « cols blancs ». C'est la SAF qui, dans les années 80, s'est battue pour obtenir une négociation décentralisée au niveau des branches puis des entreprises.

« Quel est désormais le rôle de la confédération patronale suédoise ?

Elle a redéfini son propre rôle. La SAF contribue désormais au débat d'idées et aborde avec le gouvernement les grandes questions que sont le rôle de l'Etat-providence ou encore le système des retraites. Depuis une bonne dizaine d'années, la SAF n'a plus aucun rôle de négociations interprofessionnelles, comme d'ailleurs en Grande-Bretagne. Mais, à la dif-

férence de ce pays, les syndicats sont puissants au sein des entreprises. Actuellement se développent, en Suède, des négociations sur le temps de travail. Un accord tout à fait original vient d'être signé chez ABB sur l'organisation du travail et les modes de rémunération qui, pour la première fois, concerne à la fois les cols blancs et les cols bleus. Ce texte commun aux deux syndicats reflète de nouveaux modes de gestion des personnels. Ces négociations très décentralisées peuvent conduire à des accords différents au sein d'un même groupe comme ce fut le cas avec Electrolux. Ainsi en

Suède, chaque établissement du groupe spécialiste dans l'électroménager a-t-il négocié son propre accord.

« Le patronat français peut-il s'inspirer du modèle suédois ?

Une chose m'étonne en ce qui concerne la France. Dans les autres pays européens, le patronat se bat pour obtenir la décentralisation de la négociation même si cela l'oblige à redéfinir son propre rôle car les entreprises gagnent à cette dérégulation collective. Elles gagnent en flexibilité ce qui paraît logique. En France, le gouvernement socialiste offre sur un plateau la possibilité de négocier des amé-

nagements et la réduction du temps de travail au niveau de l'entreprise au cas par cas - et non pas de la branche - et le patronat n'en veut pas. Je ne comprends pas que le CNPF ne soit pas suffisamment pragmatique pour se dire: profitons de l'aubaine!

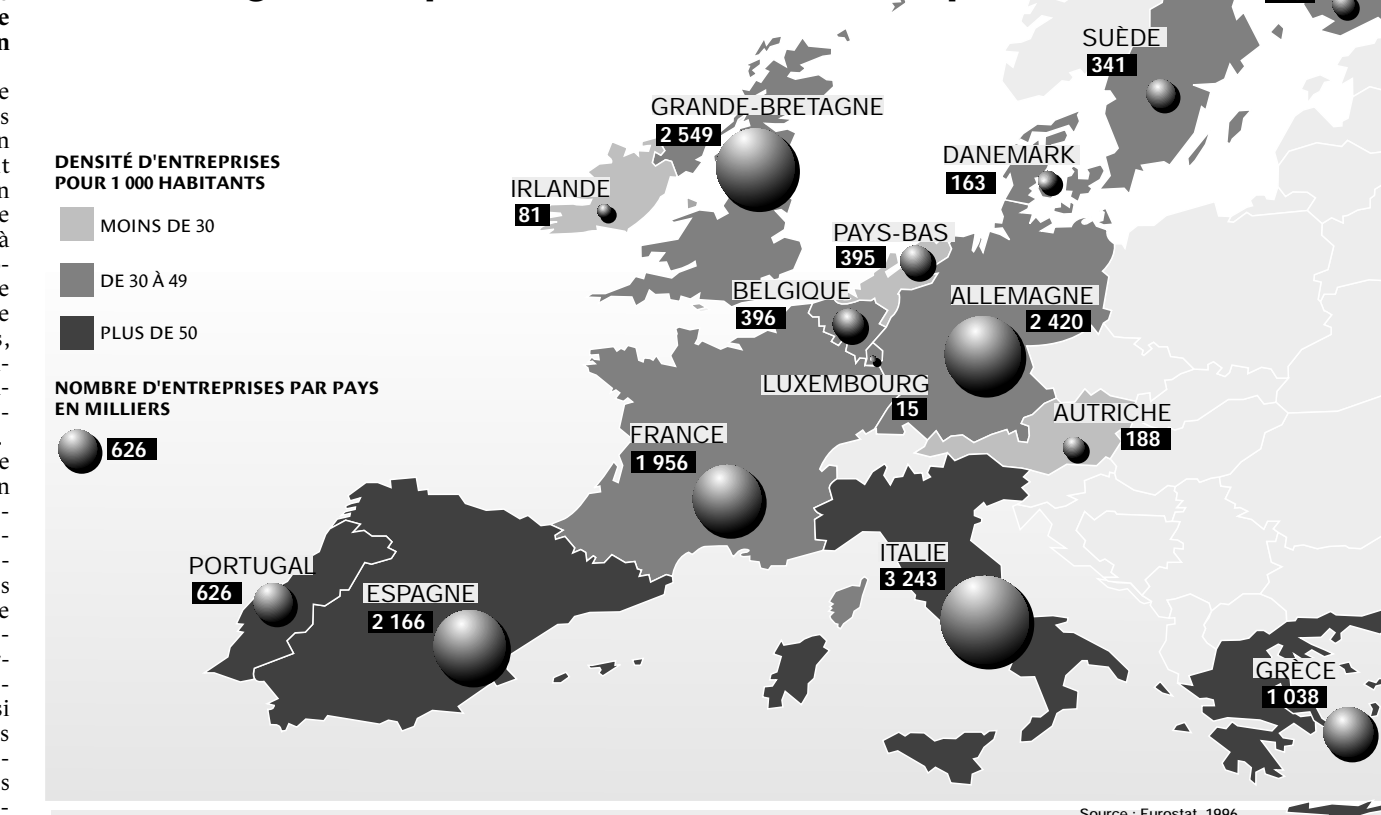
« Quelle serait l'architecture d'une négociation décentralisée ?

La clé, c'est d'essayer de trouver une articulation cohérente des niveaux de négociation. On peut imaginer que les confédérations nationales donnent, comme en Suède, l'impulsion interprofessionnelle sur

de grandes questions qui touchent aux systèmes de régulation sociaux, comme l'assurance-chômage; au niveau de la branche seraient traitées les questions de classification et de formation; enfin, dans l'entreprise, on négocierait l'organisation du travail, ou encore de la polyvalence. Mais il faut veiller à ce que les conditions de travail dans des entreprises différentes d'une même branche ne soient pas trop disparates, ce qui constituerait un obstacle à la mobilité. »

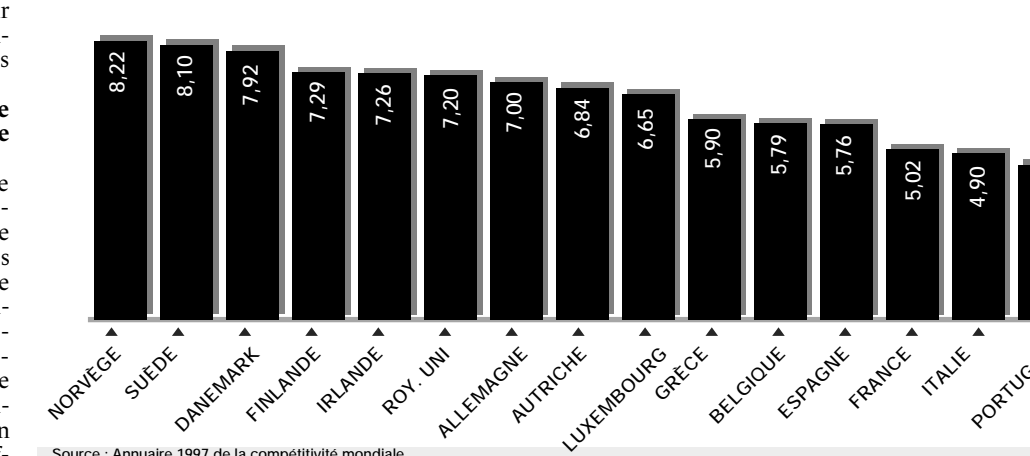
Propos recueillis par
Martine Laronche

Un maillage entrepreneurial serré en Europe du Sud



▼ Niveau des relations sociales salariés-patronat

DU PLUS FACILE AU PLUS FRAGILE



Cet index est extrait d'une série d'autres indicateurs relatifs à la façon dont est gérée l'entreprise (productivité, coûts sociaux, efficacité du management...).

Le *World Competitiveness Yearbook 1997* recense 244 indicateurs regroupés sous 8 chapitres différents (dont un sur le mode de gestion de l'entreprise).

L'échelle est établie de 1 (relations sociales tendues) à 10 (relations faciles).

Un patronat, en quête de sens

Suite de la page 1

Soutenu au début par l'UIMM (Union des industries métallurgiques et minières), la plus forte des fédérations, il dut subir son durcissement, alimenté de plusieurs divergences de vues. Le divorce fut consommé quand, par un amendement, l'UIMM put revenir sur l'application de la loi quinquennale, telle qu'elle avait été acceptée par le CNPF, à propos de la collecte des fonds de formation. Mais c'est d'abord avec l'aile libérale que le président du CNPF s'affrontera le plus souvent et, bien que porte-parole officiel, qu'il perdra ses marges de manœuvre. Notamment sous les coups de butoir répétés de Denis Kessler, le bouillant président de la commission économique devenu depuis le numéro deux du premier assureur mondial, AXA-UAP.

Que, dans ces conditions, l'ancien patron de Pechiney, âgé de soixante-sept ans, ait saisi l'occasion de rompre s'explique aisément. Exaspéré sans doute par plus de deux années de guérilla, affaibli, il abordait fatalement le dossier des 35 heures en position délicate. Quoiqu'il fasse, ses opposants lui auraient de toute manière reproché son manque de pugnacité et il a dû savourer sa vengeance en bousculant le calendrier. Non seulement il désigne son successeur comme un dur qui

devra mener la guerre pour laquelle, homme de dialogue, il n'a pas de goût, mais il ouvre une crise aggravée par des difficultés statutaires. Deux mois s'écouleront avant que le comité exécutif puisse élire un nouveau président, le 16 décembre. Il faudra même accepter, pour ce faire, une entorse au règlement, les candidatures devant être en théorie déposées avant... le 16 octobre. Au passage, énorme paquebot véture sans capitaine, il est paradoxal de constater que l'organisation patronale manque à ce point de réactivité à un moment aussi décisif que la bataille des 35 heures.

COMPÉTITION ACHARNÉE

Evidemment, les conséquences dépassent l'aspect anecdotique. Déjà, et pour s'en réjouir, des dirigeants patronaux estiment que le projet de réforme du CNPF ne survivra pas au départ de son inspirateur. Or celui-ci prévoyait, entre autres bouleversements, que les entreprises pourraient adhérer directement sans passer par les fédérations. Ce qui permettrait de renforcer le pouvoir central et laissait espérer que l'organisation patronale serait à l'avenir moins influencée par ses bastions industriels, un rééquilibre pouvant s'opérer en faveur des activités de services ou les nouvelles technologies, traditionnellement sous-représentées. Au grand jour, également, vont apparaître les lignes de clivage qui parcourent le monde des entreprises. Entre ceux qui veulent privilégier le statut de partenaire social du

CNPF, même revu et corrigé, et ceux qui veulent implicitement s'en débarrasser pour lui préférer une organisation patronale recentrée sur la tentation du lobbysme, la compétition risque d'être acharnée.

A supposer que l'on puisse conclure, toutefois. On ne revient pas facilement sur ses engagements sociaux quand 35 000 mandataires patronaux - des notables - siègent dans une pléiade d'organismes paritaires. Lesquels pèsent lourd, puisque les milliards de francs ainsi gérés, directement ou indirectement, dépassent en volume le budget de l'Etat. Depuis quelques jours, de façon tout à fait significative, les ténors du patronat ont d'ailleurs mis une sourdine à leurs déclarations va-t-en-guerre sur ce point, quand ils menaçaient en représailles de se retirer. A entendre Arnaud Leenhardt, président de l'UIMM, et jusqu'à Denis Kessler, il ne serait même plus question de porter un « tueur » à la tête du CNPF, mais de choisir un personnage plus raisonnable, soucieux de l'équilibre. Ici ou là, on parle de président de transition ou de compromis pour calmer le jeu.

C'est que, au-delà des 35 heures, mais aussi pour des éléments que met en évidence ce dossier, la crise survient dans un contexte de mutation qui sème le trouble et le doute dans les rangs patronaux. Car, là, réside l'essentiel. A savoir, comment une organisation qui prend ses sources dans le catholicisme du patronat social, influencé par Marc Sangnier et le Sillon, voulu pour ces

raisons incontestable au lendemain de la seconde guerre mondiale et qui a accompagné la croissance de l'ère industrielle, peut-elle survivre ou s'adapter aux conditions d'aujourd'hui ? Comment, de surcroît, peut-elle passer d'un modèle de régulation sociale, appuyé sur des négociations interprofessionnelles ou de branches, à un système qui conduit mécaniquement à la décentralisation de la négociation ou à la recherche d'accords au plus près du terrain ? Non seulement elle est en déclin, de moins en moins représentative, frappée d'obsolescence par les évolutions en cours, mais elle est menacée dans sa fonction de chef d'orchestre qui régenterait les relations sociales.

BRECHES OUVERTES

En dépit des oukazes prononcés sous le coup de la colère après le 10 octobre, le front du refus commence à montrer ses brèches et il se confirme ainsi qu'une partie est en train de se jouer qui porte atteinte à la raison d'être du CNPF. L'AFB (Association française de banque) vient d'annoncer sa volonté d'ouvrir des discussions et espère pouvoir réviser la convention collective de 1947. La Capeb (Confédération artisanale des professionnels et des entreprises du bâtiment) a fait savoir qu'elle était intéressée. Au vu des aides promises, il y a fort à parier que nombre d'entreprises acceptent de s'engager dans les 35 heures, pour peu qu'elles trouvent des compromis locaux. Par anticipation, la Générale des

eaux, premier employeur privé, a signé une série d'accords de réduction du temps de travail qui lui permettent de se placer sur la ligne de départ.

EXEMPLE ANGLO-SAXON

Mais ce mouvement, de délitement patronal ou de recomposition n'est pas particulier à la France. Il s'observe aussi dans d'autres pays et se justifie par les mêmes causes, soulignées par Danielle Kaisergruber dans un livre publié pour le compte de Bernard Brunhes Consultants sur les pratiques sociales nouvelles en Europe (*Négocier la flexibilité*, Les éditions d'Organisation, février 1997). Partout, en effet, la mondialisation de l'économie implique des modes d'organisation souples, suppose des négociations décentralisées et conduit à rechercher des aménagements adaptés, voire différenciés. Les conventions collectives globalisantes et uniformes deviennent un frein et, pour reprendre une expression fameuse, le modèle anglo-saxon façonne de nouvelles règles de fonctionnement, au détriment du modèle rhénan ou social-démocrate, plus industriel et centralisateur.

Pour cette raison, le patronat britannique (CBI) s'est réorienté depuis l'abandon de la politique contractuelle au cours des années 80, sous Margaret Thatcher. N'ayant plus de rôle d'impulsion sociale, il fonctionne comme un lobby et produit des analyses qui l'ont conduit, par exemple, à prendre position en faveur de l'euro mais aussi de Tony Blair.

Confronté aux mêmes contraintes, le patronat allemand connaît une situation de grippage inquiétant, les politiques tarifaires intangibles et les ingrédients du vieux pacte de paix sociale, négociés avec les syndicats, étant désormais en contradiction avec le cours des choses. De grands groupes essaient par la négociation directe, outre-Rhin, de s'extraire de ce qu'ils considèrent comme des carcans. Un courant grossissant d'entreprises ne s'affilie plus au BDI ou le quitte.

MODELE SUÉDOIS

Il n'y a guère que la Suède, à l'initiative de son patronat, pour avoir réussi la décentralisation de la négociation et avoir introduit de la flexibilité sans pour autant mettre à mal le consensus social de référence. Ce qui tendrait à prouver que des solutions existent qui ne conduisent pas inéluctablement à la crise du patronat, comme en France aujourd'hui.

Mais encore faudrait-il que les dirigeants patronaux français ne soient pas frappés de myopie. Il ne semble pourtant pas qu'ils aient remarqué que, pour aller vers les 35 heures, Louis Viannet, secrétaire général de la CGT, accepte enfin la négociation par entreprise qu'il rejetait jusqu'à présent. Une vraie révolution qui intervient dans un syndicat ouvrier, après celle de la CFDT, et qui comblera peut-être Jean Gandois, président du CNPF par intérim.

A. Le.

PATRONS

Questions-réponses

1 Comment est représenté le patronat français ?

Les entrepreneurs français sont représentés par trois instances. Aucune d'entre elles ne reçoit d'adhésion directe d'entreprises, mais toutes fédèrent des regroupements professionnels.

● L'Union professionnelle artisanale (UPA) regroupe les confédérations du bâtiment (Capeb), de l'alimentation de détail (CGAD) et des services (Cnams) qui défendent les entreprises de moins de dix salariés, soit 830 000 entreprises environ. Elle assure la représentation des artisans auprès du gouvernement ainsi que la défense de leurs intérêts dans les négociations sociales. Son président est Daniel Giron, un charcutier normand.

● La Confédération générale des petites et moyennes entreprises (Cgpm) rassemble 400 fédérations regroupant plus de 3 500 structures professionnelles de PME. Son président est Lucien Rebuffel, propriétaire de deux superettes parisiennes.

● Le Conseil national du patronat français (CNPF) est une association loi de 1901 créée le 12 juin 1946 et composée de 27 fédérations professionnelles (métallurgie, textile, services, banque, etc.) regroupant plus de 700 syndicats primaires et de 170 unions patronales territoriales (sur une base locale, départementale ou régionale). On estime qu'un million et demi d'entreprises cotisent aux fédérations et aux unions. Le CNPF dispose d'un budget annuel de 120 millions de francs et emploie 230 personnes.

La première fonction du CNPF est d'ordre social. Dans le cadre de la politique contractuelle qui a prévalu depuis sa fondation, il a compétence pour négocier et conclure avec les syndicats de salariés des accords nationaux. Le CNPF délègue 35 000 mandataires patronaux dans les organismes paritaires et notamment 4 500 dans les caisses de Sécurité sociale, 4 300 dans la gestion de l'assurance-chômage et 3 400 dans les organismes de retraites complémentaires. Le CNPF assure aussi une fonction économique. S'appuyant sur les travaux de l'institut Rexecode, ses représentants s'efforcent de faire valoir les analyses patronales auprès du gouvernement et notamment auprès du ministère de l'économie et des finances, afin que le budget de l'Etat, la fiscalité et les règles du jeu économiques ou juridiques favorisent la vie des entreprises.

Les positions du CNPF sont préparées par ses deux principales commissions, la commission sociale et la commission économique. Depuis 1986, l'organisation patronale s'est dotée d'une structure, CNPF international, pour faciliter le travail des entreprises sur la scène mondiale. Celle-ci accueille tous les dirigeants étrangers de passage à Paris et envoie chaque année une trentaine de missions de chefs d'entreprise dans d'autres pays.

Le président du CNPF est élu tous les cinq ans par l'assemblée générale du CNPF. Jean Gandois, qui a décidé de démissionner avant terme, a succédé en 1994 à François Perigot. Il est assisté d'un conseil exécutif, véritable gouvernement du CNPF, composé de 36 membres (dont le président) désignés par l'assemblée générale. Celle-ci réunit une fois par an ses 565 membres pour approuver les grands axes de la politique de l'organisation. Chaque mois, une assemblée permanente réduite de 225 membres fait le point.

2 Comment est représenté le patronat européen ?

● Allemagne. Le monde patronal allemand a institutionnalisé la séparation entre les domaines économiques et sociaux.

Le BDI (Bundesverband der deutschen Industrie ou Association de l'industrie allemande) regroupe 35 fédérations industrielles comptant 100 000 entreprises de toute taille. Aucune adhésion directe n'est autorisée. Il dispose d'un budget de 150 millions de francs et de 170 permanents pour élaborer la doctrine patronale, pour défendre les intérêts des entreprises face au gou-

vernement et à l'administration et pour épauler le développement international des entreprises allemandes.

Son président, Hans-Olaf Henkel, est élu pour deux ans. Le BDA (Bundesvereinigung der deutschen Arbeitgeberverbände ou Union fédérale des associations d'employeurs allemands) est, lui aussi, une union d'unions (63 fédérations membres et plus de 1 000 associations d'employeurs) dans tous les secteurs d'activité et ne comporte pas d'adhérents individuels. Il est le porte-parole social des employeurs allemands. Il ne négocie pas directement avec les syndicats, mais définit la doctrine sociale du patronat et en informe ses adhérents.

Le BDA est présidé par Dieter Hundt, élu par l'assemblée générale, qui est assisté par un conseil exécutif et un présidium. Son budget annuel s'élève à 80 millions de francs et son personnel permanent à 160 permanents.

● Grande-Bretagne. La CBI (Confederation of British Industry) fédère des associations professionnelles représentant 250 000 entreprises, mais présente l'originalité d'accepter 2 500 adhérents directs. Elle dispose d'un budget annuel de 110 millions de francs et emploie 285 collaborateurs.

Après l'abandon de la politique contractuelle dans les années 80, la CBI s'est consacrée à l'analyse et à des prises de position sur les problèmes de la vie économique. C'est ainsi qu'elle s'est prononcée sans ambages en faveur de la participation du Royaume-Uni à l'euro. Ses interventions sociales sont quasiment inexistantes.

Adair Turner, son président, est assisté d'un conseil de 400 membres qui se réunit chaque mois. Des comités préparent les recommandations politiques qui sont étudiées par un comité des présidents des plus grandes entreprises avant d'être adoptées par un conseil central.

● Italie. La Confindustria italienne a cessé d'être une courroie de transmission du gouvernement et elle agit de plus en plus dans l'intérêt de ses membres qui sont 320 organisations professionnelles représentant 107 000 entreprises. Elle s'est recentrée sur des fonctions d'analyse et de lobbying, tout en fixant le cadre de négociations de ses fédérations avec les syndicats de salariés. Elle communique, elle aussi, intensément et possède le premier quotidien économique de la Péninsule. *Il Sole 24 ore*. Son budget annuel s'élève à 170 millions de francs et ses permanents sont au nombre de 300.

Son président, Giorgio Fossa, anime un comité de présidence et un conseil de direction. La structure comporte encore un comité exécutif de 157 membres et une assemblée générale de 1 650 délégués.

3 Comment évoluent les structures patronales européennes ?

● Des forces centrifuges s'exercent parmi les PME, qui s'estiment mal défendues par des structures qu'elles disent dominées par la grande industrie. C'est le cas en France, en Allemagne comme au Royaume-Uni. En revanche, la Confindustria est reconnue comme représentative des entreprises de moins de 100 salariés (95 % des adhérents de ses membres).

● Des tendances au regroupement s'exercent aussi. Ainsi, le BDI, le BDA et le DIHT (Congrès des chambres de commerce et d'industrie) ont prévu de déménager ensemble de Cologne à Berlin et de se regrouper dans le même immeuble. La Confindustria et les chambres de commerce et d'industrie se sont associées pour créer Mondimpresa, destinée à appuyer le développement des entreprises italiennes à l'étranger.

● Les missions des organisations patronales évoluent avec l'affaiblissement de l'Etat-providence. Elles se désengagent de leurs fonctions sociales et renforcent leurs capacités d'analyse et d'influence ainsi que les services qu'elles proposent aux entreprises.

LONDRES

de notre correspondant

Il suffit d'aborder la question des 35 heures pour qu'apparaissent les divergences entre les politiques économiques et sociales britannique et française. Et d'écouter Adair Turner, le directeur de la Confédération des industries britanniques (CBI, le CNPF d'outre-Manche), pour que cette différence soit formulée clairement, sans appel. Ce directeur de McKinsey arrivé à la tête du CBI à quarante ans est fondamentalement opposé à la réduction autoritaire du temps de travail. Mais surtout la culture de négociation tripartite gouvernement-patronat-syndicats, si bien ancrée sur le continent, lui paraît totalement étrangère à la tradition britannique.

« Les négociations collectives n'ont jamais vraiment marché ici, dit-il. Les relations de travail ne sont pas régies par la loi et la culture des affaires n'a jamais accepté que le CBI négocie au nom de ses membres. Les accords conclus dans les années 70 n'ont jamais tenu et l'approche consensuelle ne marche pas ici. Après l'arrivée de Margaret Thatcher, nous avons cessé de faire semblant et le marché du travail a été décentralisé. » Très différent du CNPF, le CBI est surtout un groupe de pression pour le business, un porte-parole. « Ce qui s'est passé récemment en France avec M. Gandois "négociant" serait impossible chez nous. Nous avons de très bonnes relations avec les TUC (syndicats) mais nous ne négocions pas ensemble et nous ne sommes pas formellement des partenaires sociaux. » D'ailleurs, le gouvernement travailliste de Tony Blair, convaincu des bienfaits de la flexibilité, ne veut pas recréer les structures tripartites d'antan.

Le CBI lui en sait gré et M. Turner a assisté au récent congrès du Labour à Brighton. « Nous avons établi depuis deux ou trois ans de très bonnes relations avec le New Labour. Au moment des élections, nous étions persuadés que, dans un grand nombre de domaines, il y aurait plus de continuité que de changement.

L'exception française

L'Europe et la mondialisation de l'économie ont-elles modifié en profondeur l'organisation du pouvoir au sein des grandes entreprises ? Et le mode de recrutement des dirigeants de ces groupes en a-t-il été modifié ? Cette double question posée par Michel Bauer et Bénédicte Bertin-Mouroit, sociologues au CNRS et auteurs d'une étude intitulée « Administrateurs et dirigeants du CAC 40 », a suscité des réponses contrastées. Dans le premier cas, la gestion du pouvoir a été transformée en profondeur par les dernières évolutions économiques. « L'ouverture des frontières et la construction de l'Europe d'une part, les alternances politiques et la réorganisation des marchés financiers et les politiques de nationalisation puis de privatisation ont redéfini nombre de paramètres du mode de gouvernement de ces très grandes entreprises. »

Quant à savoir si ces évolutions ont affecté la logique sociale de recrutement des élites, force est de conclure par la négative. Au contraire, le mode de recrutement du PDG français se caractérise par une profonde stabilité : les grands corps de l'Etat et les héritiers propriétaires se partagent le gâteau du pouvoir économique au détriment des cadres issus du rang ou des fonctionnaires non sortis dans la botte des grandes écoles. Etant donné qu'il n'y a pas de différence entre les numéros un des grands groupes cotés au CAC 40 et les administrateurs de ces mêmes sociétés, Michel Bauer et Bénédicte Bertin-Mouroit en concluent que des « logiques sociales d'autocontrôle » se sont mises en place. « Quand une population de contrôleurs ressemble considérablement à la population qu'elle est chargée de contrôler et quand ces deux populations ont développé de multiples relations d'affinité (...), les conditions sont favorables pour que l'activité de contrôle ait tendance à rester formelle et que des relations de solidarité se tissent entre ces deux populations. »

Y. M.

Le CBI britannique, peu soucieux de partenariat

▼ Patronat et politiciens demeurent imperméables au modèle social européen. Le CBI est surtout un groupe de pression et un porte-parole

Mais nous avions quelques inquiétudes, en particulier sur le marché du travail : qu'allait-il se passer pour le salaire minimum, la reconnaissance des sections syndicales d'entreprise ou la Charte sociale ? La tâche de M. Turner et d'une organisation qui représente 250 000 entreprises des plus grosses aux PME et fait travailler 10 millions de personnes est de promouvoir ses idées et d'œuvrer dans ce sens. Les responsables du CBI discutent avec le gouvernement, négocient pied à pied car, comme le disent les Britanniques, « le diable se dissimule dans les détails ».

EUROPÉEN CONVAINCU

Supprimé par les conservateurs, le rétablissement du SMIC est une des rares promesses sociales de Tony Blair. « Nous n'en voulions pas du tout avant les élections. Maintenant, nous ne nous battons plus contre le principe mais pour qu'il soit maintenu à un niveau assez bas et qu'il ait des exceptions pour les jeunes de moins de dix-neuf ans et les travailleurs en formation. Nous ne voulons pas qu'un niveau trop élevé crée de nouveaux chômeurs, comme c'est le cas en France. »

Parler Charte sociale revient à parler d'Europe, un sujet chaussetrappe en Grande-Bretagne. Et si le CBI est européen convaincu, il a longtemps partagé les objections

des eurosceptiques face à l'inter-vention de Bruxelles dans les relations sociales. Depuis, M. Blair a ratifié la Charte, mais Adair Turner « ne pense pas que l'Europe doive jouer un rôle majeur dans la législation du marché du travail car cela risque d'accroître le chômage. Les problèmes sont différents de pays à pays, les réformes doivent être effectuées au niveau national et le rôle de l'UE doit être très limité ». Sur ce plan, « gouvernement et CBI sont sur la même longueur d'onde ».

Par contre, les récents cafouillages au sein de l'équipe Blair sur l'accession du Royaume-Uni à l'euro ont inquiété un patronat qui a pris acte du caractère inévitable de l'Union économique et monétaire. Dans un monde idéal, explique M. Turner, sans doute faudrait-il attendre encore un peu, s'assurer que les critères de Maastricht sont strictement respectés, « mais le monde n'est pas idéal, nous comprenons qu'il existe un processus politique. Il faut donc que le gouvernement prenne sa décision et nous espérons qu'elle sera positive ». Le CBI a donc écrit à M. Blair et à son chancelier de l'Echiquier, Gordon Brown, pour leur rappeler sa position, que résume ainsi M. Turner : « Il y a des arguments convaincants pour dire que nous ne pouvons pas entrer dans l'UEM le 1^{er} janvier 1999, car notre cycle économique est différent de celui du continent : si celui-ci sort de la dépression, nous sommes depuis cinq ans sur le chemin de la croissance. Mais nous rappelons au gouvernement qu'il ne peut pas exclure la possibilité d'une adhésion à l'euro en 2001 ou 2002. »

Ce « oui si, et quand les conditions seront favorables » du CBI s'accompagne toujours d'un bémol social. Patronat et politiciens britanniques demeurent imperméables au modèle social européen. Interrogé par exemple sur les 35 heures, M. Turner se dit « abasourdi par un projet fondé sur des notions économiques absurdes et sur cette dangereuse illusion selon laquelle il existerait un réservoir d'emplois limité et qu'il faudrait le rationner en réduisant l'horaire

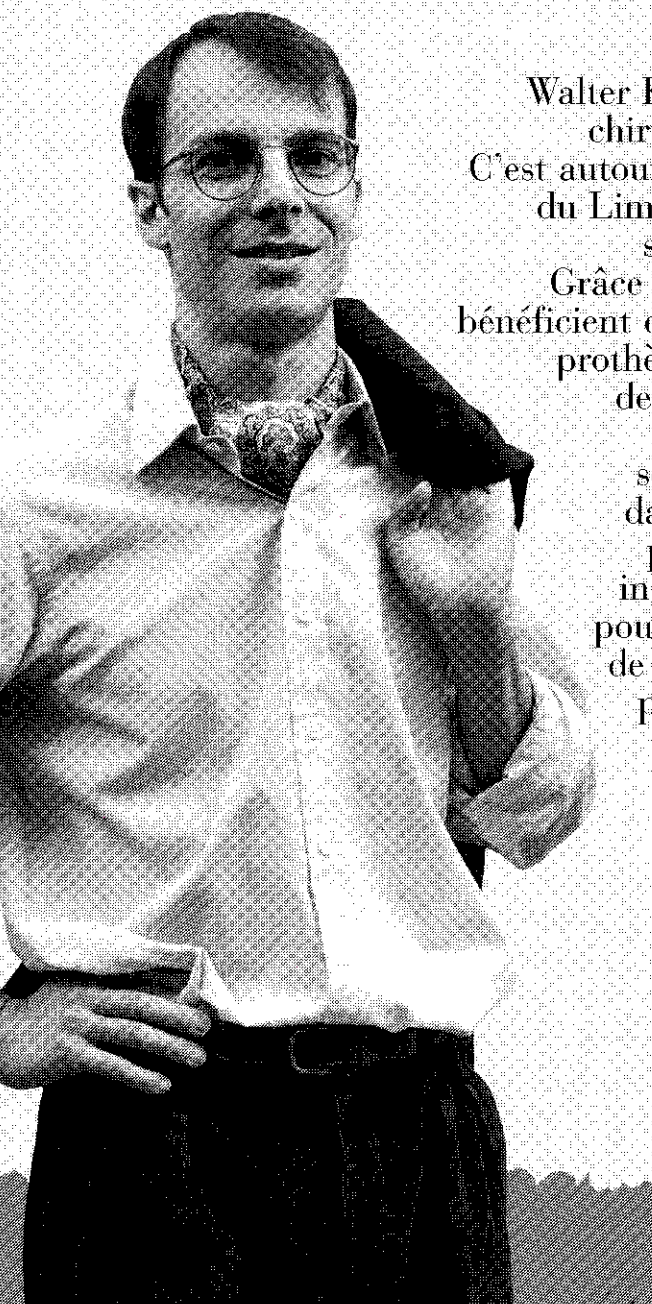
hebdomadaire de travail. Or l'histoire économique a prouvé l'extraordinaire capacité de l'économie de marché de créer de nouvelles activités. De plus, croire que l'on peut réduire le temps de travail sans baisse de salaire est une grave erreur philosophique ».

Il ne faudrait toutefois pas voir seulement dans le CBI le chantre du libéralisme à tout crin, même si certains de ses membres, influencés par le thatchérisme ou l'exemple américain, en sont partisans. M. Turner est plus mesuré. Abordant la question de la flexibilité, il considère que la politique sociale de l'UE doit respecter les traditions et les structures de ses membres et ne pas essayer d'imposer un modèle unique, « que ce soit le modèle européen en Grande-Bretagne ou le modèle britannique sur le continent, ça ne peut pas marcher. Mais nous ne sommes pas non plus obligés d'accepter le modèle social de laisser-faire intégral de la droite américaine.

» Nous ne disons pas aux Français ou aux Allemands qu'ils doivent abandonner leur système de protection sociale. S'ils sont prêts à payer plus d'impôts pour financer leur système social, c'est viable dans certaines limites. Mais si cela aboutit à renchérir le coût du travail par l'augmentation des charges sociales, on encourage la substitution du capital au travail et on aboutira à une situation à la française, avec une très forte productivité et une hausse du chômage. Mieux vaut donc un SMIC bas qui ne soit pas réducteur d'emplois. Si on veut un modèle social européen, cela ne peut se faire qu'à travers un filet de protection sociale et non par le biais de la réglementation du marché du travail. » Le modèle britannique fournit la preuve que le chômage peut baisser. Mais est-on prêt, sur le continent, à en payer le prix social ? Aux yeux des patrons d'outre-Manche opposés à toute réglementation sociale et à l'intervention de l'Etat, la situation française paraît souvent difficile à déchiffrer...

Patrice de Beer

Un bon conseil: la région Limousin

INTERNET : <http://www.cf-limousin.fr>

Walter Kent est un grand chirurgien londonien. C'est autour de la céramique du Limousin qu'il réunit ses deux passions. Grâce à lui, ses patients bénéficient déjà des nouvelles prothèses en céramique de l'entreprise MIL. Et son thé lui est servi tous les jours dans son service en porcelaine « made in Limoges ». C'est pour ses technologies de pointe mais aussi pour bien d'autres raisons qu'on aime la région Limousin.



* Fabriqué à Limoges.

IMMOBILIER

FICHE PRATIQUE DES NOTAIRES



VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX



Lors d'une acquisition dans un immeuble en cours de construction, on sait que le législateur a prévu un fractionnement du prix en fonction de l'avancement des travaux.

Les pourcentages maximum que l'acquéreur aura à verser en cours de contrat sont prévus par les textes.

Le solde du prix, soit les derniers 5%, est payable à la livraison (art. R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation), l'immeuble devant être totalement achevé à cette date.

Malheureusement, il n'est pas rare que, dans la pratique, les choses ne soient pas toujours aussi simples, et qu'il subsiste des défauts de conformité qui peuvent être plus ou moins graves.

L'article R 261-14, alinéa 2 du Code de la Construction, permet à l'acquéreur de consigner le solde du prix (5%) "en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat".

Ce texte suscite quelquefois des difficultés, mais les points suivants sont acquis :

- il n'est pas nécessaire, et pour cause, d'obtenir l'accord du vendeur sur la consignation, sans quoi le texte serait totalement dénué de sens ;
- le texte prévoit la consignation en cas de contestation sur la conformité, pas en cas de retard dans les travaux ;
- il n'y a pas lieu de distinguer entre malfaçons et défauts de conformité ;
- même une seule réserve peut justifier la consignation dès lors qu'elle est contestée par le vendeur.

Les textes relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement étant des textes "d'ordre public", il n'est pas possible de prévoir des clauses contraires lors de la conclusion du contrat de vente.

Chambre des Notaires de Paris - Place du Châtelet - Paris 1er - Téléphone : 01.44.82.24.00

| | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|---|---|---|
| <p>VENTES</p> | <p>4^e arrondt</p> | <p>ENCHÈRE NOTAIRE 276, bd St-Germain, 3^e ét. 6 p., 148 m² + park. Mise à prix : 3 400 000 F. Visite 29/10, 10/11, 15/11 et 21/11 de 10 h à 12 h. G. Gastaldi. 01-45-00-33-63</p> | <p>15^e arrondt</p> | <p>VAL-D'OISE</p> | <p>PROPRIÉTÉS</p> | <p>MAISONS</p> | <p>LOCATIONS</p> |
| <p>APPARTEMENTS</p> | <p>Ile Saint-Louis, pierre de t. Beau 6 p., serv., 5 500 000 F. MEL. 01-43-25-32-56</p> | <p>Sèvres-Babylone, 7^e 125 m², s/jard., 3 ch., 2^e ét. à rénover. 3 450 000 F. AG. 01-43-36-71-65</p> | <p>15^e MONT-PARNASSE Imm. fin années 60 8-20, rue du Commandant-René-Mouchotte stud. à part. 495 000 F 2 p. à part. 630 000 F 3 p. à part. 979 000 F 4 p. à part. 1 320 000 F Appt. donnant pour la majorité s/gds jardins Poss. Park. s/sol. Bur. s/pl. du mardi au samedi 14 h 30-19 h. Tél. : 01-43-20-85-94</p> | <p>Pour investisseurs, part. vend à Sarcelles, ds imm. bon stand. F5 loué, bon rend. Très ensoleillé, 102 m², 6^e ét. 740 000 F. Tél. : 02-37-47-22-50</p> | <p>Fermette BOURGOGNE à 1 h 30 de Paris, jard., s. champs. Px : 500 000 F. Tél. H/R : 03-86-73-67-41</p> | <p>30 km Paris-Est. Maison de ville, 300 m², jard. clos 700 m². Proche gare et centre. Tél. : 01-64-07-00-38</p> | <p>OFFRES VIDES</p> |
| <p>1^{er} arrondt</p> | <p>Marais/Archives 100 m², 3^e ét. dble séj. 2 chbres, gde cuis., tt conf. Px : 2,1 MF. Particulier. Tél. : 01-42-71-59-51 (soir).</p> | <p>UNESCO Imm. stand., gd séj. 1 chbre, 98 m² sur jard. calme, clair, park. 2,200 MF. Jean Feuillade : 01-45-66-00-75</p> | <p>16^e arrondt</p> | <p>PROVINCE</p> | <p>Nice Mont-Boron villa 300 m², gd liv. chem. 7 chbres, 3 s. d. bains, ter. 750 m², gar., soleil, vue. T. : 04-93-26-73-47. Px : 3,8 MF</p> | <p>Ory-la-Ville Oise 20' Paris, mais. 1976, pl. pied 85 m² entr., séj. 28 m², 3 chbres, cuis. équip., wc, s. de b., poss. combles amén., s/sol total gar. 2 voit., cave, buanderie, salle de jeux, chauff. gaz, terr. 526 m². 950 000 F, à voir absolument. Tél. : 03-44-58-81-19</p> | <p>CLICHY - LEVALLOIS, IMM. NF Jamais habité, prestation de ht niv. STUDIO 30 m². Park. moto, 1^{er} ét., 3 280 F c.c. STUDIO 30 m², 5^e ét., park., vue, soleil, calme, 3 350 F c.c. Tél. : 06-60-42-37-86</p> |
| <p>Place Dauphine, rare 50 m², env. 3,10 m s/plafond 4 fenêtres, sud, 3^e, asc. charme. Px 2 millions. Tél. : 01-47-43-92-88</p> | <p>5^e arrondt</p> | <p>VUE EXCEPTIONN. SUR INVALIDES ét. élevé imm. récent 4-5 p. à rénover. 3 500 000 F. 01-45-71-01-40</p> | <p>FOCH 295 M² A rénover, dernier ét. Vue soleil, gd stand 5 600 000 F. VALMONT. 01-42-66-36-53</p> | <p>CANNES, Croix-des-Gardes, villa 260 m², gd séj., chem., terrain dominant 4 400 m² sud, vue mer, terrasses, pisc., 2 570 MF. Tél. : 04-93-80-74-96</p> | <p>Méto St-Mandé, 200 m Paris Maison de ville, claire, calme. Liv. 80 m², 5 chbres, 2 bains. Px : 2,930 MF ou loc. 18 000 F. Tél. : 01-49-57-98-65</p> | <p>BD MALESHERBES, APPT d'exception, 190 m², entièrement refait Tél. : 01-40-23-94-34</p> | <p>ARGENTEUIL (95) 5^e gare Val-d'Argenteuil BEAU STUDIO 32 M² 2 153 F ttes ch. compr. Beau F3, séj. + 2 chbres 62 m² 3 758 F ttes ch. compr. Beau F4, séj. + 3 chbres 76 m² 4 412 F ttes ch. compr. Cellier, parking AGIFRANCE 01-39-82-73-31</p> |
| <p>2^e arrondt</p> | <p>ENCHÈRE NOTAIRE Vue sur Arènes de Lutèce 10, rue de Navarre, 4 p., 97,60 m² + box. Mise à prix / 2 000 000 F. Visites 29/10 et 15/11 de 14 à 16 h, 10/11 : 10 à 12 h J.-M. Poisson. 01-40-62-25-25</p> | <p>AV. SUFFREN 97 m² s/jard. imm. stand. gd séj., 1 chbre, calme, clair. Park : Px : 1,950 MF. Tél. : 01-45-66-00-75</p> | <p>ESSONNE</p> | <p>HTS-DE-SEINE</p> | <p>IMMEUBLE BOULOGNE</p> | <p>BOX PARKINGS</p> | <p>LOCAUX PROF. 80, bd Raspail, 6^e 2^e ét. asc., 112 m² Libre au 30 oct. 97 Loyer : 15 000 F + ch. Tél. : 04-70-43-32-07</p> |
| <p>16, rue du Croissant Hôtel Colbert, M^e Bourse. Réhabilitation d'un hôtel part. XVIII^e siècle. Faç. classée M.H. - parking. Avantages Périssol. Studio 2 p., 3 p., 4 p. Prix nous consulter. UFG. 01-44-56-10-60</p> | <p>Rue de la Montagne- Sainte-Geneviève duplex, 3 p., 85 m², 4^e ét. poutres, gd séj., belle s. de bains, 2 chbres, cuis. équipée, très bon état. Px : 2,250 MF. T. : 01-40-51-09-18 (rép.)</p> | <p>MADELEINE 3 pièces, asc., 3^e niveau ni bruit ni pollution NEUF et LUX. Décoré. Tél. : 01-49-24-00-98</p> | <p>VERRIÈRES-LE-BUISSON (91) dans résid. boisée, F4, 78 m². Au 12^e, asc., sans vis-à-vis. Entrée, cellier, cuis. aménagée, dble séjour avec gde biblio. encastree 2 chbres, salle de bns, w.-c., séchoir. Cave, park. A prox. écoles, bus, commerces. 800 000 F. 01-69-20-80-26 à partir de 16 h + répondeur</p> | <p>ENCHÈRE NOTAIRE Levallois limite Neuilly 22/24, rue de Villiers, 2 p. 50,41 m², 2^e ét. Mise à prix : 700 000 F + box, 37, rue de Villiers. Mise à prix : 100 000 F. Visites 30/10 et 14/11 de 11 à 13 h, 4/11 de 14 à 16 h P. Lembo. 01-42-79-78-05</p> | <p>LYON. Prox. parc Tête-d'Or. calme, b. imm., gard. Digicode, vd cse décès appt 85 m² env. hall, séj. dble, 2 ch., parquet, ht ss plafond 3 m, cave, gar. 710 000 F. 01-34-60-10-99</p> | <p>FRÉJUS - SAINT-RAPHAËL 20 km entre mer et montagne. Propriété style provençal. Villa 280 m² + villa (180 m²), logement gardien (85 m²) et dépendances 300 m² sur pinède 7 250 m². Piscine 13 x 6,5. Tennis (à terminer). Direct prop. : 6,3 MF (frais compris). Tél. : 04-94-40-69-98 ou 04-94-40-61-63</p> | <p>Pptaire loue Paris-5^e studio 15, rue Jussieu 3 000 F/mois, étudiant(e) de préférence. Appeler M. PAUZAT au 01-46-72-05-46</p> |
| <p>3^e arrondt</p> | <p>RARE dans le Champ-de- Mars, appt. aménagé comme une maison + jard. 8 200 000 Grenelle. 01-45-55-27-27</p> | <p>QUARTIER BASTILLE voie privée, calme, soleil. surf. original 115 m² utilité. 1,5 MF. 01-45-46-26-27</p> | <p>11^e arrondt</p> | <p>12^e arrondt</p> | <p>GRASSE (06) centre-ville, rés. part. cse décès, imm. récent gd stand app. 4, 5 p., dble exp. 6^e et dernier ét., 100 m². 2 terrasses : 98 m². Vue pano. gar. fermé, cave aménagée. Px : 1 400 MF. T. : 01-45-35-82-71</p> | <p>LUBÉRON 5 KM GORDES Pl Culmin authent. vil. prov. propriétaire vend Maison 18^e restaurée séj. + chem. bibliot. + gde cheminée. 3 ch., bains, loggia, terrasse. Vue panoramique exception. 1 520 000 F. Tél. : 01-47-05-42-62. Fax : 01-45-51-22-27</p> | <p>ACHATS APPARTEMENTS Rech. Urgent 100 à 120 m² Paris. Paiement comptant chez notaire. 01-48-73-48-07</p> |

Le Monde
"Immobilier"
Vous vendez
ou vous louez
votre appartement
ou votre maison.
Forfaits Particuliers
495 F TTC - 2 parutions
685 F TTC - 4 parutions
5 lignes - 112 F TTC la ligne suppl.
Tél. 01.42.17.39.80
Fax 01.42.17.21.36

Economies d'impôts
loi Mehaignerie*

plus que
quelques jours!

de 400 000F à 600 000F

92 - Levallois-Perret
Le Saint-Justin
01 47 31 46 33

92 - Rueil-Malmaison
Villa Racine
01 47 08 28 48

de 600 000F à 800 000F

92 - Chatillon
Bellevue park II
01 47 12 54 44

92 - Bois-Colombes
Villa Victor Hugo
01 47 12 54 44

au-delà de 800 000F

75 - Paris XV
L'Abbé Groult
01 45 31 61 35

92 - Clamart
Le Fontaine
01 47 12 54 44

STIM BATIR
BOUYGUES IMMOBILIER

150, Route de la Reine - 92100 Boulogne
RETROUVEZ STIM BATIR SUR INTERNET
http://www.stimbatir.fr

13^e arrondt

Propriétaire vend
34, rue Claude-Décaen
TR. BEAUX APPARTS
2 p., 52 m², 680 000 F
3/4 p., 83 m², 1 135 000 F
4 p., 99 m², 1 405 000 F
5 p., 113 m², 1 685 000 F
Bureau de vente s/place
du lundi au samedi 11 h à 19 h.
01-43-43-89-68

14^e arrondt

198, av. du Maine
immeuble nf gd standing.
Voie privée.
Livraison juin 1999.
Avantages Périssol.
Studio 2 p., 3 p., 4 p., 5 p. à
partir de 540 000 F + park.
UFG. 01-44-56-10-60

198, AV. DU MAINE
Immeuble nf gd standing
VOIE PRIVÉE
Livraison juin 1999
Avantages Périssol
Studio 2 p. 3 p. 4 p. 5 p.
à partir de 540 000 F + park
UFG - 01-44-56-10-60

SEINE-ST-DENIS

F3, F4, 80 m² ple résid.
calme, terrasse sans vis-à-
vis park., interphone, raval.
récent, métro, rare.
Px : 925 000 F.
Tél. : 01-48-44-90-04

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Quai Voltaire
60 m² à vendre dans cadre
exceptionnel 1 600 000 F.
01-45-87-09-09

ACHATS APPARTEMENTS
Rech. Urgent 100 à 120 m²
Paris. Paiement comptant
chez notaire. 01-48-73-48-07

AGENDA

COURS

PARIS-16^e. Particulier
recherche professeur
de français et professeur
de mathématiques agrégés
en activité ou à la retraite
pour enfant précoce
de 12 ans
Tél. : 01-45-03-28-80

MÉCÈNES

CRÉATIF RECH. MÉCÈNE
Tél. : 01-40-36-25-06

DIÉTÉTIQUE

CENTRE DU VERNET
MINCIER ET STABILISER
Méthode Laurand
testée et expérimentée
sous contrôle médical
Une méthode
d'amincissement performante
à Saint-Maur I
NATURELLE,
SANS MÉDICAMENT
NI COSMÉTIQUE
1^{er} entretien gratuit
sur rendez-vous
au 01-42-83-20-15
LA VARENNE
22 bis, avenue de Chanzi
(face clinique Saint-Hilaire)

Le Monde

NEUF ET RÉSIDENTIEL

LE MARCHÉ, LES CONSEILS DE LA FNPC

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF PLUS QUE QUELQUES SEMAINES POUR BÉNÉFICIER DU QUILES-MÉHAIGNERIE !

En fin d'année, certains épargnants s'interrogent sur les placements dont ils peuvent tirer le meilleur parti en considération de la législation fiscale applicable. Ont-ils pensé à l'investissement immobilier locatif, qui bénéficie encore, jusqu'au 31 décembre 1997, des dispositions dites Quilès-Méhaignerie ?

Il est en effet possible, pour les particuliers qui acquièrent un logement neuf destiné à la location nue à usage de résidence principale du locataire pour une période de six ans, de bénéficier d'une réduction égale à 10% ou 15% du logement.

La réduction d'impôt est égale à 10% du prix de revient du logement plafonnée à :
- 30 000 F pour une personne célibataire, veuve ou divorcée;
- 60 000 F pour un couple marié, pour un logement locatif «normal»; et
- 60 000 F pour une personne célibataire, veuve ou divorcée;
- 120 000 F pour un couple marié, pour un logement dont le loyer et les ressources n'excèdent pas certains plafonds (logements dits intermédiaires).
La réduction d'impôt est accordée au titre de l'imposition concernant les revenus de l'année d'achèvement du logement (ou de l'année d'acquisition si elle

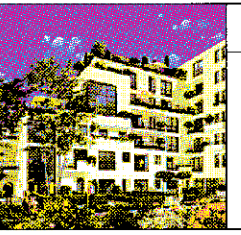
est postérieure à celle de l'achèvement).
L'acquéreur bénéficie de plus, pour un tel logement locatif, de la déduction forfaitaire à taux majoré (25%) sur les revenus fonciers de son logement des 10 premières années.
Enfin, il n'est pas inutile d'ajouter que le logement correspondant doit être achevé au 31 décembre 1997...
Il ne reste donc plus que quelques semaines pour profiter de cette disposition.



FEDERATION NATIONALE DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS
106, rue de l'Université
75007 Paris
Tél. : 01 47 05 44 36
Fax : 01 47 53 92 73

20^e arrondissement

La résidence Sarah Bernhardt
67, rue des Grands Champs
Réalisation et commercialisation
STIM BATIR
Ile-de-France Résidentiel,
Bouygues Immobilier,
92513 Boulogne-Billancourt
cedex
Tél. 01 47 12 54 44
Internet : <http://www.stimbatis.fr>



OFFRE SPÉCIALE DE LANCEMENT
29 appartements du studio au 5 pièces duplex.
Dans une rue résidentielle proche de la place de la Nation, entre les stations de métro Buzenval et Mairie-Lafayette, une nouvelle réalisation STIM BATIR associant une architecture soignée et des prestations de qualité.
Exemples de prix parking inclus : studio n°15 : 458 000 F
2 pièces n° 26 : 742 000 F, 3 pièces n°5 : 1 295 000 F.
Conseils sur les mesures investisseurs, amortissement Périisol.
Renseignements et vente : 01 47 12 54 44



RÉGION PARISIENNE

Région Parisienne
Réalisation et commercialisation
STIM BATIR
Ile-de-France Résidentiel,
Bouygues Immobilier,
92513 Boulogne-Billancourt
cedex
01 47 12 53 25
Internet : <http://www.stimbatis.fr>



LOI MEHAIGNERIE : CHOISISSEZ L'INVESTISSEMENT MAISONS INDIVIDUELLES
Investisseurs, profitez des dernières livraisons possibles avant le 31 décembre 97 pour défiscaliser en Méhaignerie.
Encore quelques semaines pour bénéficier de cette disposition!
Opportunités à saisir dans plusieurs départements (77, 78, 91, 95).
Renseignements et ventes : 01 47 12 53 87



92 Antony

Les Jardins d'Antony
Réalisation et commercialisation
STIM BATIR
Ile-de-France Résidentiel,
Bouygues Immobilier,
92513 Boulogne-Billancourt
cedex
01 47 12 53 53
Internet : <http://www.stimbatis.fr>



RÉSIDENCE DE STANDING DU STUDIO AU 5 PIÈCES ET MAISONS DE VILLE
Dans un site exceptionnel à proximité du Parc de Sceaux et du RER d'Antony, une petite résidence pleine de charme avec jardins intérieurs, sur un niveau de sous sol comprenant caves et parkings.
Exemples de prix : studio : 455 000 F parking inclus - 3 pièces : 1 300 000 F parking inclus - 4 pièces : 1 590 000 F avec 2 parkings.
Bureau de vente : 58, avenue Aristide Briand - ouvert lundi, jeudi, vendredi de 14h à 19h, samedi, dimanche et jours fériés de 10h à 12h et de 14h à 19h. Tél. 01 42 37 30 47



92 Neuilly-sur-Seine

Neuilly Marine
LANCEMENT, Angle rue de la Marine et bd Seurat
Concevez ensemble l'appartement dont vous rêvez !
Le PROMOTEUR CERTIFIÉ QUALITÉ ISO 9001
Réalisation :
FRANCE CONSTRUCTION
Tél. 01 46 03 22 00
Rens. : 7 jours/7, de 9 h à 19 h.



Superbe résidence de 3 étages située dans la partie résidentielle de l'île de la Grande Jatte, caractérisée par sa tranquillité et la multiplicité des espaces verts.
Architecture raffinée et prestations de très grande qualité. Les appartements ont été conçus pour vous assurer confort et qualité de vie (très belles terrasses, grande hauteur sous plafond, parquet...).
38 appartements du studio au 5 pièces (caves, parkings en sous-sol) et une maison individuelle.
Bureau de Vente sur place : ouvert lundi, jeudi et vendredi de 14 h à 19 h, samedi, dimanche et jours fériés de 10h30 à 12h30 et de 14 h à 19 h.



PARIS

7^e arrondissement

Le 72, rue Saint-Dominique et le 15, rue Jean Nicot
75007 Paris
Commercialisation :
SODEMI
Pour tout renseignement :
Tél. 01 41 92 22 21



Mise en vente de quelques appartements prestigieux au cœur du 7^e arrondissement et Champ de Mars, dans le 7^e - le plus convivial, le "72, rue Saint-Dominique" et le "15, rue Jean Nicot" vous offrent le choix entre un **nouvel immeuble** doté de tous les avantages du neuf : qualité de la construction et des prestations, dernières normes techniques, balcons, terrasses, parkings en sous-sol... et une **superbe rénovation** avec tout le charme et le cachet de l'ancien, qui bénéficie également des **frais de notaire réduits**.
Aujourd'hui, il ne reste que quelques appartements livrables immédiatement à partir de 34 000 F le m². Du studio au 6 pièces duplex (dont quelques surfaces spéciales investisseurs).
Visite uniquement sur rendez-vous.

10^e arrondissement

Résidence Saint-Martin
61, rue Bichat - 75010 Paris
Le PROMOTEUR CERTIFIÉ QUALITÉ ISO 9001
Réalisation :
FRANCE CONSTRUCTION
Tél. 01 46 03 22 00
Rens. : 7 jours/7, de 9 h à 19 h.



Téléphonez tout de suite au 01 46 03 22 00 pour faire partie des privilégiés!
Plus que 6 appartements disponibles dans cette superbe résidence de 28 appartements seulement, du studio au 5 pièces avec caves et parkings en sous-sol, à proximité du Canal Saint-Martin et de l'Hôtel du Nord. Une architecture raffinée pour une belle façade au cachet parisien, avec de nombreux balcons ou terrasses. Prestations particulièrement soignées : Label Promotelec Confort-Plus.
A partir de 18 100 F le m², hors parking et dans la limite du stock disponible.
Bureau de vente : angle rue Bichat et Quai de Jemmapes ouvert lundi, jeudi et vendredi de 14h à 19h, samedi, dimanche et jours fériés de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.



78 Carrières-sur-Seine

Résidence "La Vallière"
45/49, route de Chateau
78 Carrières-sur-Seine
Réalisation :
FRANIM
Tél. 01 47 20 48 09



Livraison immédiate.
Du studio au 4 P ainsi que duplex indépendant de 5 P 113 m².
Parking et caves en sous-sol et parking en surface.
Du studio 3^e étage à 320 000 F au 3 P 70 m² à partir de 960 000 F.
Dans un écrin de verdure et un cadre de vie protégé, résidence à l'architecture et aux prestations de qualité : labels Promotelec et Qualité. Nombreux balcons et grandes terrasses.
Bureau de vente et appartement modèle sur place, visite sur rendez-vous : ouvert du jeudi au lundi de 15 h à 19 h.
Tél : 01 39 57 26 10



APARTEMENTS DU STUDIO AU 3 PIÈCES.

Le Saint-Louis
rue de l'Hôpital Saint-Louis, rue de la Grange aux Belles
Réalisation et commercialisation
STIM BATIR
Ile-de-France Résidentiel,
Bouygues Immobilier,
92513 Boulogne-Billancourt
cedex 01 47 12 54 44
Internet : <http://www.stimbatis.fr>



Proche du Canal Saint-Martin, STIM BATIR propose une nouvelle résidence de standing de 45 appartements, dans un quartier équipé de tous commerces et services.
Exemple de prix : studio à partir de 565 000 F parking inclus.
Conseils sur les mesures investisseurs, amortissement "Périisol".



PROVINCE

Produit rare FORTE DEMANDE LOCATIVE
Réalisation et commercialisation :
FOURNY S.A.
44 bis, rue Pasquier
75008 Paris
Tél. 01 42 93 03 36



PERISSOL LE PLAISIR EN PLUS...
Un chalet à la montagne, au cœur du plus grand domaine skiable de Haute-Savoie.
Disponible pour Noël 97.
Un patrimoine familial à court terme bénéficiant de l'avantage fiscal de l'amortissement Périisol.
Renseignements et ventes : 01 42 93 03 36



15^e arrondissement

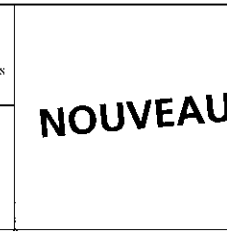
Le Bailli de Suffren
Rue Edgar Faure
A 200 m du Champ de Mars
NOUVEAU PROGRAMME
Réalisation et commercialisation
SORIF
Groupe Générale des Eaux
Tél. bureau de vente
01 40 67 10 13



Du pied à terre aux appartements d'exception. Du studio au 6 pièces duplex terrasse
SORIF (Groupe Générale des Eaux) et UNIMO (Crédit Agricole) ont choisi le site le plus proche de l'avenue de Suffren et du Champ de Mars pour édifier leur nouvelle réalisation : LE BAILLI DE SUFFREN. L'élégance est naturelle. Implantée sur le calme de la rue E. Faure et d'un beau jardin poétique intérieur, la résidence vous offre au large choix du studio au 6 pièces duplex terrasse. Les prestations haut de gamme sont à la hauteur du standing de cet emplacement.
Commercialisation : GPF. Ouverture du bureau de vente situé à l'angle de la rue Desaix et G.B. Shaw, 7/7, du lundi au vendredi de 14h à 19h, samedi et dimanche de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h. Tél. 01 40 67 10 13



Le Mirabeau
Angle rue St-Sébastien Mercier et Saint-Christophe - 75015 Paris
NOUVEAU
Le PROMOTEUR CERTIFIÉ QUALITÉ ISO 9001
Réalisation :
FRANCE CONSTRUCTION
Tél. 01 46 03 22 00
7 jours/7, de 9 h à 19 h.



Prix de lancement. 21 appartements disponibles du studio au 5 pièces avec parking et cave en sous-sol.
France Construction vous propose une nouvelle résidence dans une rue calme, à proximité des transports (métro ligne 10, RER ligne C, bus, voie sur berges, bd périphérique) et des commerces de la rue Saint-Charles et du centre Beaugrenelle. La conception et les prestations ont été étudiées dans les moindres détails pour vous assurer confort et sécurité au quotidien (balcons, terrasses, séjours avec double ou triple exposition, grandes baies vitrées pour la luminosité...)
Pour concevoir l'appartement dont vous rêvez, avec l'aide de nos architectes et la qualité France Construction et bénéficier du meilleur choix, appelez dès maintenant le 01 46 03 22 00.



La maison Blech
Classée "monument historique"
68160 Ste-Marie-aux-Mines
Commercialisation :
INSTITUT FINANCIER EUROPEEN
10, avenue Foch 75116 Paris
Tél. 01 45 00 64 03
01 44 17 92 38
Fax 05 59 82 91 31
Délégations dans toute la France



BIENTÔT 98. DÉFISCALISEZ SUR 97
• Immobilier classé "MONUMENT HISTORIQUE" 100% des travaux de rénovation déductibles de vos revenus imposables (580 000 F possible sur 3 ans dès 1997).
AUTRES PRODUITS :
• MAPAD (résidence médicalisée), • BIC (mesures transitoires) : récupération TVA (20,6%) déduction 156 000 F des revenus imposables dès 97.
• PERISSOL : 4 services avec récupération TVA
• ESPAGNE
• LMP



16^e arrondissement

Les Jardins d'Auteuil
11-13, rue Wilhelm 75016 Paris
Réalisation et commercialisation
STIM BATIR
Ile-de-France Résidentiel,
Bouygues Immobilier,
92513 Boulogne-Billancourt
cedex
01 47 12 53 53
Internet : <http://www.stimbatis.fr>



Dans le 16^e arrondissement, une superbe résidence du studio au 5 pièces. A proximité du Pont Mirabeau et du Parc de la Fondation Kossim, le prestige d'une résidence élégante à l'architecture raffinée et aux prestations de grande qualité.
Exemples de prix : 3 pièces 62,80 m² hab (lot n°14) : 1 700 000 F parking et cave inclus, 4 pièces 97,95 m² hab (lot n°14) : 2 840 000 F parking et cave inclus.
Bureau de Vente : 11-13, rue Wilhelm - Paris 16^e ouvert lundi, jeudi et vendredi de 14 h à 19 h, samedi, dimanche et jours fériés de 10 h à 12 h et de 14 h à 19 h.
Tél. 01 42 24 05 26 ou 01 47 12 53 53



IMMO NEUF

Le mensuel qui vous aide à acheter dans le neuf. Chez votre marchand de journaux.