

à la une
ASSURANCE VIE
QUELLES ALTERNATIVES
AU FONDS EN EUROS ?



dossier

CROWDFUNDING
IMMOBILIER
RENTABLE, MAIS RISQUÉ





Stéphane Baudin
Président

Chères lectrices, chers lecteurs, très chers clients,

Votre numéro de mars consacre sa Une aux alternatives d'investissement au fonds en euro.

Évidemment, l'environnement de marché combiné au poids des contraintes réglementaires a soumis le fonds en euro des assureurs-vie français à rude épreuve. Ces derniers voient leurs réserves fondre et leur rentabilité sur fonds propres chuter significativement et doivent revisiter leur modèle historique en trouvant des réponses spécifiques aux besoins des épargnants.

Tout en conservant sa fonction exclusive de protection des assurés, le secteur de l'assurance-vie français devra se montrer toujours plus créatif. Il doit faire mieux que proposer davantage d'unités de compte qu'il est d'ores et déjà possible de souscrire directement ou encore d'imaginer des mécanismes à garantie ou protection du capital à échéance qui sont déjà offerts à l'épargnant depuis longtemps par le biais de produits structurés.

A défaut, nul doute que le contrat d'assurance-vie sera à nouveau menacé d'être vulgarisé et assimilé à une simple enveloppe fiscale et ce faisant, soumis à une concurrence accrue d'autres gérants d'épargne.

Mais la gestion d'actifs à laquelle IDAM appartient représente aussi le premier partenaire de l'assurance-vie pour allier leurs savoir-faire au profit des épargnants / assurés.

Et c'est notamment l'une des raisons pour laquelle nous avons souvent recours à l'assurance-vie dans l'intérêt patrimonial des nos clients, sans pour autant faire usage du fonds en euro.

Bonne lecture.

à la une



PLACEMENT QUELLES ALTERNATIVES AU FONDS EN EUROS ?

Dans un contexte de rendement déprimé pour le fonds en euros, les épargnants peuvent trouver au sein de l'assurance vie des alternatives intéressantes. Fonds croissance, produits structurés, sociétés civiles immobilière... L'offre est suffisamment vaste pour répondre à toutes les attentes.

→ page 4

dossier



CROWDFUNDING **IMMOBILIER** RENTABLE, MAIS RISQUÉ

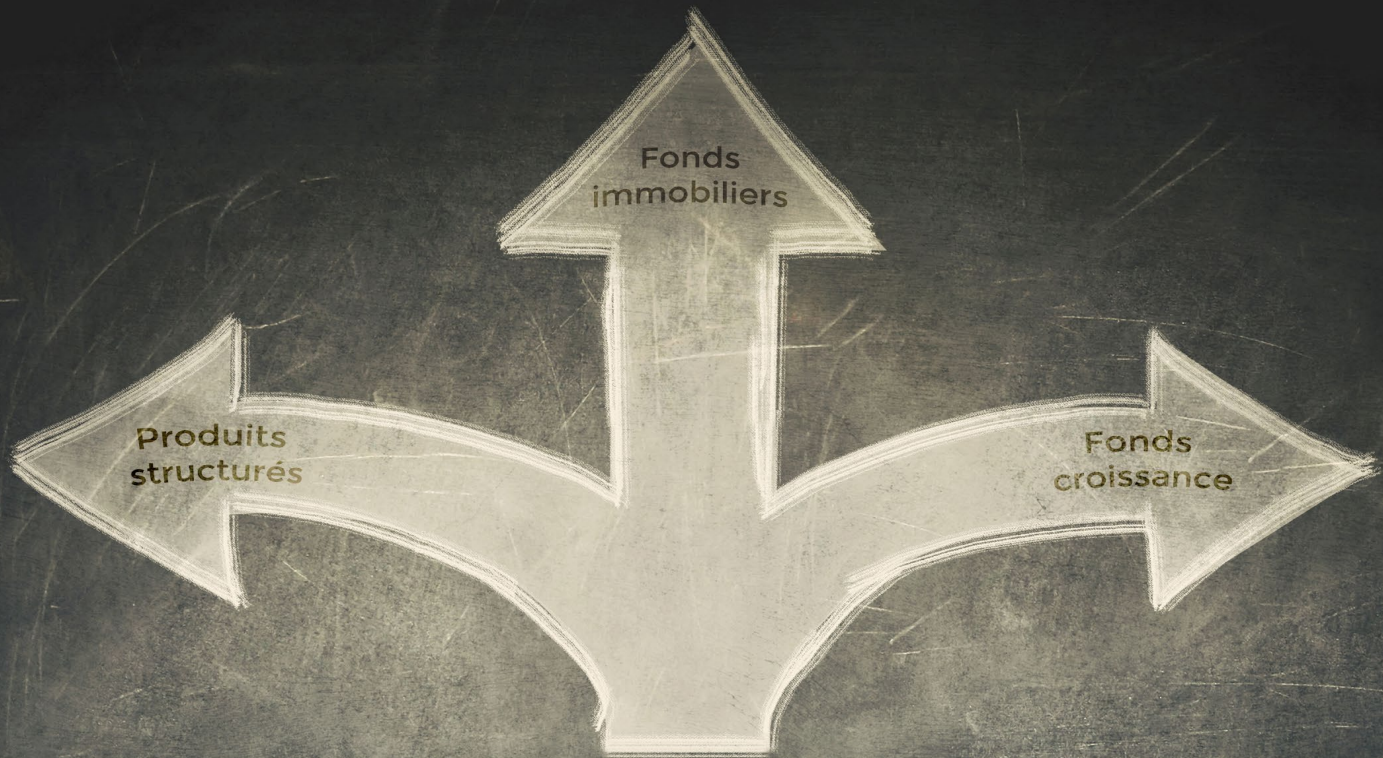
Le crowdfunding immobilier a connu une forte croissance ces dernières années. Et pour cause : les rendements affichés sont très attractifs dans un contexte de taux bas. Pour limiter les risques, il faut toutefois prendre certaines précautions et bien choisir sa plateforme.

→ page 4

vosre patrimoine

→ page 12





à la une

ASSURANCE VIE QUELLES ALTERNATIVES AU FONDS EN EUROS ?

Dans un contexte de rendement déprimé pour le fonds en euros, les épargnants peuvent trouver au sein de l'assurance vie des alternatives intéressantes. Fonds croissance, produits structurés, sociétés civiles immobilière... L'offre est suffisamment vaste pour répondre à toutes les attentes.

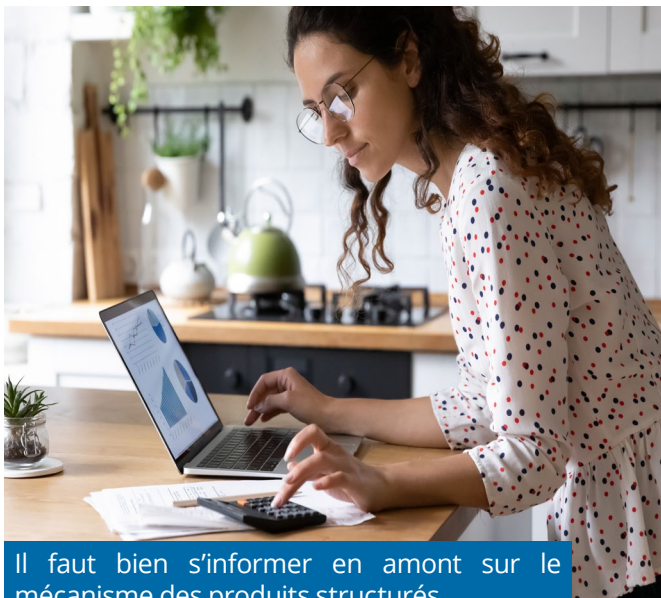
Alors que le taux du fonds en euros poursuit son inexorable baisse, les épargnants peinent désormais à maintenir leur pouvoir d'achat sur ce support à capital garanti. Depuis quelques années déjà, les professionnels incitent leurs clients à diversifier leur contrat sur les unités de compte pour améliorer leurs perspectives de rendement. Résultat, la part d'unités de compte a atteint 38% de la collecte en moyenne l'an dernier selon France Assureurs, portée par des marchés boursiers en pleine forme. Les épargnants les plus prudents peuvent compter sur une gamme de supports qui s'est largement enrichie ces dernières années. Même s'ils n'offrent jamais une garantie en capital similaire à celle du fonds en euros, quelques produits affichent un profil intéressant en alternative à l'actif général.

LES FONDS CROISSANCE

Conçu en 2014 comme le troisième pilier de l'assurance vie, à mi-chemin entre le fonds en euros et les unités de compte, le fonds euro-croissance n'a jamais réellement séduit. Et ce, malgré un lifting opéré par la loi Pacte pour simplifier le produit et le rendre plus lisible. En particulier, les assureurs peuvent désormais communiquer sur un taux de rendement annuel harmonisé pour l'ensemble de leurs clients. À fin 2020, l'encours se montait à seulement 3,3 milliards d'euros, une goutte d'eau dans l'océan de l'assurance vie.

Sur le papier, le concept semble pourtant malin. Le fonds euro-croissance ou croissance vise à délester l'assureur du carcan de la garantie permanente en capital pour lui permettre de prendre plus de risque et ainsi de dégager une meilleure perfor-





Il faut bien s'informer en amont sur le mécanisme des produits structurés

mance. La garantie, au lieu d'être quotidienne, est ainsi repoussée au terme d'une échéance comprise entre 8 et 30, voire 40 ans. Elle peut d'ailleurs être totale ou partielle, à 80%. Deux acteurs se sont réellement emparés du sujet et profitent d'ailleurs de résultats satisfaisants. À noter toutefois que les compagnies ponctionnent une partie des richesses du fonds en euros pour doter ces nouveaux supports, comme les y autorise la réglementation.

Premier d'entre eux, Generali, a lancé le fonds G Croissance 2014 dès décembre 2014. Ce produit, qui est désormais fermé à la commercialisation, laissait le choix au client d'une garantie comprise entre 80 et 100%. En moyenne, il a dégagé une performance annualisée de 4,8% à fin 2021. Un nouveau millésime de ce produit a été lancé fin 2020 et cette fois la protection du capital au terme n'est que de 80%.

Autre acteur présent sur le sujet, Axa a réalisé sur les cinq dernières années un rendement annualisé de 2,85% avec son fonds croissance garanti à 100% au terme. Pour un profil équilibré, Axa recommande de remplacer la répartition 50% fonds en euros / 50% unités de compte par le triptyque 25% fonds en euros / 25% fonds croissance / 50% unités de compte.

LES PRODUITS STRUCTURÉS

Les produits structurés connaissent un engouement certain depuis quelques années. Ces produits plaisent car leurs caractéristiques sont connues dès la souscription et parce qu'ils permettent de capter une partie de la performance du marché actions avec un risque de perte limité. La formule la plus commune est l'autocall. Construit pour une durée déterminée sur un sous-jacent actions, ce produit

offre une rémunération sous la forme d'un coupon (versé annuellement souvent) et une protection plus ou moins forte du capital à l'échéance. Il peut être remboursé de manière anticipée à chaque date de constatation (tous les ans, par exemple), lorsque le sous-jacent dépasse le cours de référence.

Si ces produits peuvent être une solution pour les épargnants en quête d'une diversification maîtrisée, ils nécessitent toutefois de bien se renseigner sur ses différentes composantes. En particulier, le souscripteur ne doit pas se laisser aveugler par le coupon, qui n'est qu'un élément de la formule. Plus ce dernier est élevé, et plus le produit comporte des risques. Il faut aussi être attentif au sous-jacent utilisé : est-ce un indice classique ou exotique, est-ce un titre ou un panier de valeurs ? Prudence aussi avec le niveau de protection à l'échéance, *a fortiori* dans des marchés chers. Enfin, il faut aussi étudier le rythme auquel les constatations sont faites. Lorsque c'est annuel, cela signifie que le produit peut être remboursé à chaque date anniversaire. Mais ce rythme peut aussi être trimestriel, mensuel... Ce qui augmente la probabilité d'être remboursée avant l'échéance.

LES SOCIÉTÉS CIVILES

Dans la famille des produits à risque limité et au rendement attractif, l'immobilier tire son épingle du jeu. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont ainsi rapporté 4,45% en moyenne l'an dernier, selon l'IEIF. Mais, ces derniers temps, ce sont les sociétés civiles qui se distinguent au sein de l'assurance vie. Elles ont drainé pas moins de 29% de la collecte des fonds immobiliers grand public l'an dernier, d'après l'Aspim, l'association professionnelle du secteur.

« Ces produits de pierre papier sont des sortes de fonds de fonds : ils peuvent investir sur de l'immobilier physique en direct, mais aussi sur des SCPI et également détenir des liquidités ».

Ces produits de pierre papier sont des sortes de fonds de fonds : ils peuvent investir sur de l'immobilier physique en direct, mais aussi sur des SCPI et également détenir des liquidités. Ils sont particulièrement adaptés à l'assurance vie car ils ne distribuent pas de revenus, ces derniers étant réinvestis dans le produit. L'offre se multiplie actuellement. Les premières sociétés civiles immobilières créées, à l'image de Capimmo de Primonial, affichent un profil de risque

limité grâce à une forte diversification et un potentiel de performance régulier autour de 4%. En revanche, les produits les plus récents se positionnent souvent sur une thématique, à l'image de Trajectoire Santé, d'Euryale AM, une toute nouvelle société civile axée sur la santé.

Les deux plus gros succès de 2021 sont des fonds sur

le thème du viager, Silver Avenir (Fédéral Finance Gestion) et Viagénération (Turgot AM). Un succès justifié par des performances significatives, de respectivement 8,80 et 5,79%. Malgré leurs frais d'entrée limités, généralement à 2%, ces produits doivent s'inscrire dans un horizon de placement de long terme, leur sous-jacent immobilier étant par nature peu liquide. ■



Les assureurs renouvellent le fonds en euros

Les initiatives se multiplient chez les assureurs pour raviver la flamme du fonds en euros. Pour cela, certains s'attaquent à la garantie capital. De nombreux fonds en euros disposent désormais d'une garantie brute de frais de gestion. En pratique, cela signifie qu'en cas de rendement nul, l'assureur pourrait prélever ses frais sur le capital, entamant ce dernier. Il n'est pas toujours simple de savoir à quoi s'en tenir concernant son propre contrat. Pour en avoir le cœur net, il faut se référer aux conditions générales de son enveloppe et rechercher le tableau mentionnant les valeurs de rachat sur le support en euros sur 8 ans. Si le montant décroît dans le temps, c'est que la garantie est brute de frais. Quelques compagnies vont plus loin encore en augmentant leur frais de gestion théoriques, à 2 ou 3%. Ce sera le cas de Suravenir Opportunités à partir du 1^{er} avril prochain. La garantie en capital ne sera donc plus que de 97% sur ce fonds en euros dynamique.

Autre tendance : diversifier les investissements de l'actif général. Les obligations qui le constituent en grande majorité ne rapportant plus rien, certains assureurs prennent davantage de risques pour maintenir leur rendement. La MACSF a opté pour le non coté pour son actif général (8,8% de l'encours). Primonial a fait un autre choix en créant avec Oradéa Vie un fonds en euros sur la thématique des infrastructures : Sécurité Infra Euro (2,1% en 2021). L'actif de ce support garanti en capital est composé pour moitié d'une poche obligataire et pour moitié d'une poche infrastructures.

Plus sophistiqué, Allianz a créé sur son contrat Allianz Vie Fidélité un mécanisme de rendement différé. Les intérêts sont versés chaque année sur une unité de compte diversifiée puis reversés aux assurés au bout de cinq ans majorés de la performance du fonds le cas échéant. Ce mécanisme a pour vocation de récompenser les assurés fidèles. En effet, en cas de clôture du contrat pendant cette période de cinq ans, les intérêts sont perdus !

MES PLACEMENTS EN BREF



SCPI

RENDEMENT ANNUEL DE 4,45% EN 2021

Le rendement moyen des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) a atteint 4,45% en 2021, d'après l'Aspim et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF). Cette performance annuelle est exprimée en taux de distribution (TD), nouvel indicateur de performance pour les SCPI à capital variable tenant compte du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, rapporté au prix d'achat au 1^{er} janvier de l'année considérée. Elle n'est donc pas comparable à celle de l'année dernière (4,18%), calculée à partir du taux de distribution sur valeur de marché (TDVM), qui était rapporté au prix moyen annuel par part pour un associé. Cet indicateur vise à améliorer la comparabilité des performances, notamment pour les SCPI tirant des revenus d'immeubles détenus à l'étranger, en précisant la définition du revenu placé au numérateur de la formule de calcul. Pour déterminer le TD des SCPI à capital fixe, le revenu reste divisé par le prix moyen annuel de la part.

Rachats en assurance vie

DES PRATIQUES PERFECTIBLES

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), régulateur des compagnies d'assurance, appelle les assureurs à améliorer le traitement des demandes de rachat en assurance vie formulées par les souscripteurs qui souhaitent disposer de leurs capitaux. La liste des informations et pièces à communiquer n'est pas toujours disponible, ce qui est source de demandes incomplètes et d'insatisfaction des clients, constate l'ACPR. Elle souhaite, en outre, que des « dispositifs de suivi rigoureux » des délais de versement des fonds soient mis en place.



Financement participatif

LE PRÊT RÉMUNÉRÉ PLÉBISCITÉ EN 2021

Les plateformes de financement participatif en prêt ont collecté 1,58 milliard d'euros en 2021, soit plus du double (+113,5%) des volumes prêtés en 2020. Les collectes en obligations représentent près de 70% des montants levés, tirées par les secteurs de l'immobilier et des énergies renouvelables. Les rendements des produits obligataires (avant prélèvements obligatoires) ont atteint 7,56% en 2021 contre 7,14% en 2020 pour un taux de défaut compris entre 0 et 9%.



Capital-investissement

DURÉE DE VIE DES FONDS SOUVENT DÉPASSÉE

Bien souvent, les porteurs de parts de fonds de capital investissement (FIP, FCPI et FCPR) ne récupèrent pas leurs capitaux dans les temps impartis. À fin 2020, sur 569 fonds de ce type, 253 (soit 44%) avaient dépassé leur durée de vie, « parfois de plusieurs années », relève l'Autorité des marchés financiers (AMF). Celle-ci pointe les difficultés rencontrées par les sociétés de gestion pour « céder les différentes participations dans de bonnes conditions ».

LE CHIFFRE

C'est le niveau de rendement jugé satisfaisant par les Français pour un placement sans risque selon le dernier Baromètre de l'épargne de l'Autorité des marchés financiers (AMF), contre 2,6% en 2020. Pour ce type de placement, 31% des épargnants attendent un taux de rendement compris entre 3 et 4%, 37% de plus de 4%, alors que le taux du Livret A est fixé à 1% depuis le 1^{er} février.

2,9%



dossier

CROWDFUNDING IMMOBILIER RENTABLE, MAIS RISQUÉ

Le crowdfunding immobilier a connu une forte croissance ces dernières années. Et pour cause : les rendements affichés sont très attractifs dans un contexte de taux bas. Pour limiter les risques, il faut toutefois prendre certaines précautions et bien choisir sa plateforme.

Le crowdfunding immobilier cartonne ! Selon le baromètre réalisé par la plateforme Fundimmo avec l'agrégateur HelloCrowdfunding, l'an dernier ce sont 958 millions d'euros qui ont été investis sur des projets de crowdfunding immobilier, un chiffre en croissance de 90% par rapport à 2020. Il faut dire que ce type de placement affiche des performances affolantes dans le contexte actuel : le taux de rendement annuel moyen s'y monte à plus de 9%.

LE CROWDFUNDING, UNE FORME DE PRÊT

Mais avant de se précipiter, encore faut-il bien comprendre les mécanismes à l'œuvre. Car le crowdfunding immobilier n'a finalement pas grand-chose à voir avec un investissement immobilier classique. Le modèle est le suivant : un opérateur immobilier - promoteur ou marchand de biens - a besoin de financement pour un projet de construction ou de réhabilitation. Les investisseurs en crowdfunding apportent une partie de ce financement à l'opérateur, lequel le complète avec ses fonds propres. Cela lui permet d'aller voir une banque et d'obtenir

un crédit pour boucler le tour de table. Le financement en crowdfunding prend donc la forme d'un prêt.

Ensuite, le montage peut varier d'une plateforme à l'autre. La plupart du temps, un véhicule est constitué pour chaque projet et l'épargnant souscrit des obligations émises par ce véhicule, qui prend généralement la forme d'une SAS (société par actions simplifiée). Cette structure juridique est plus protectrice que le format société civile immobilière (SCI), qui prévalait il y a quelques années car les associés peuvent alors perdre plus que leur apport initial étant donné qu'ils sont tenus indéfiniment aux dettes, à proportion de leur part dans le capital.

Dans un projet de crowdfunding, les conditions de remboursement et la durée du prêt sont fixées dès le départ. Il s'agit de projets relativement courts car la durée moyenne de placement est d'environ 21 mois, soit moins de deux ans. En effet, une fois le projet immobilier construit et vendu, le promoteur se renfloue et rembourse ses prêteurs.



DES TAUX DE DÉFAUT SOUS-ÉVALUÉS

Dans ce cadre, les principaux risques sont liés à des retards dans le chantier et à la bonne santé financière du promoteur immobilier. Il faut se rappeler qu'en 2017, le groupe Terlat, qui avait réalisé plusieurs opérations de financement participatif, a fait faillite à la suite de difficultés rencontrées sur d'autres activités du groupe. Un coup dur pour les investisseurs et les plateformes concernées (Anaxago et Wiseed) ! Les statistiques affichées par la profession restent cependant extrêmement contenues. Le taux de retard moyen inférieur à 6 mois se monte à 4,76% à fin 2021 et le taux de retard moyen supérieur à 6 mois est de 6,61%.

Quant au taux défaut, il est extrêmement faible, à 0,09%. Cela ne représente pas plus d'une dizaine de projets sur les 3.000 financés depuis la création du crowdfunding immobilier. Si ces chiffres sont rassurants, certains acteurs pointent toutefois un problème méthodologique. En effet, derrière les retards de plus de six mois se trouvent certains projets avec des retards de deux ans, voire trois. En théorie, ces situations ne sont pas très pénalisantes car les porteurs d'obligations continuent de percevoir des intérêts. Mais il est aisé de comprendre que, passé un certain délai, le défaut n'est pas loin. Jérémie Benmoussa, dirigeant de Fundimmo et président de l'association Financement Participatif France, admet d'ailleurs que le taux de défaut du crowdfunding immobilier



Si la construction est impactée par un retard du chantier, le projet peut être remis en question

est amené à augmenter, estimant son niveau entre 1 et 2%.

LE CHOIX DE LA PLATEFORME, PRIMORDIAL

Pour limiter les mauvaises surprises, il faut d'abord bien choisir son intermédiaire. Un premier niveau de validation consiste à vérifier que la plateforme est bien agréée comme conseiller en investissements participatifs (CIP) ou prestataire de services d'investissement (PSI, délivrés respectivement par l'AMF (facilement vérifiable sur orias.fr) et l'ACPR (regafi.fr). À noter que d'ici environ un an, les plateformes doivent obtenir un agrément européen, de « Prestataire européen de services de financement participatif ».

Une fiscalité douce



Les intérêts perçus dans le cadre du crowdfunding immobilier sont soumis à l'impôt. Mais ils ne sont pas traités comme des revenus immobiliers. Ils supportent le prélèvement forfaitaire unique (ou flat tax) de 30%, soit 12,8% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux. Il est possible, sur option, de privilégier une imposition au barème progressif mais cette option est globale pour l'ensemble de ses revenus. Elle doit donc être soigneusement soupesée.

Depuis la loi Pacte, les obligations finançant les fonds propres d'un opérateur immobilier sont aussi éligibles au PEA PME. Dans ce cas, c'est la fiscalité de l'enveloppe qui s'applique. Tant que les gains restent logés dans le plan, aucune imposition n'est due. Après cinq ans, les retraits sont seulement soumis aux prélèvements sociaux. C'est d'autant plus intéressant que depuis juillet 2020, le coût de l'inscription d'un titre non coté au sein du PEA ou d'un PEA PME est plafonné à 0,5 % du montant de l'opération lorsqu'elle est réalisée par voie électronique. Dernière chose, l'investissement en crowdfunding immobilier n'est pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Il faut ensuite vérifier l'historique de la société : a-t-elle déjà opéré sur de nombreux projets ? Les statistiques de retard et de défaut seront à lire à l'aune de cette expérience. Une toute jeune plateforme a par construction moins de défauts qu'une plus ancienne. Un autre point intéressant à valider porte sur le délai que la plateforme laisse entre la mise en ligne des projets et l'ouverture de la collecte des fonds. Il est préférable de disposer de quelques jours afin de se familiariser avec le projet. Car une fois la collecte ouverte, les montants sont généralement levés en quelques heures ! Ces quelques jours permettront notamment de vérifier si le permis de construction est purgé de tout recours et si la pré-commercialisation du bien est déjà bien avancée.

UNE BONNE DIVERSIFICATION S'IMPOSE

Ensuite, des règles de bonne diversification s'imposent. Mieux vaut multiplier les projets que mettre un gros ticket sur un seul dossier, et miser à la fois sur du bureau, du résidentiel, en Île-de-France et en régions... C'est en suivant cette lo-

gique que la plateforme Homunity a créé un fonds avec Tikehau Capital, permettant d'investir en une seule fois dans une soixantaine de projets immobiliers, avec un objectif de rendement interne de 6%.

Dans cette même optique, il ne faut pas hésiter non plus à investir par le biais de plusieurs plateformes. Car chacune a sa propre méthode pour filtrer les emprunteurs. Enfin, le crowdfunding immobilier doit être considéré comme un placement de diversification, ce qui suppose que son poids au sein du patrimoine global ne doit pas excéder une dizaine de pourcents. Pour séduire de nouveaux investisseurs, plus avertis au risque, l'association professionnelle Financement participatif France (FPF) planche depuis quelque temps sur un projet de crowdfunding immobilier assortie d'une garantie en capital. Pour cela, l'intervention d'un assureur est requise. Mais le projet peine à voir le jour et la crise du Covid-19 n'a pas aidé. L'association est donc en train de revoir sa copie pour trouver un autre modèle. Affaire à suivre. ■

Zoom sur 7 plateformes représentant les trois quarts du marché

Plateformes	Nombre de projets financés	Taux de remboursement	Taux de retard	Taux de défaut
Wiseed	613	88%	11%	1%
ClubFunding	508	96%	4%	0%
Fundimmo	307	92%	8%	0%
Homunity	295	85%	15%	0%
Koregraf	225	100%	0%	0%
Anaxago	196	86%	11%	3%
Raizers	188	88%	12%	0%

Sources : HelloCrowdfunding

MON IMMOBILIER EN BREF



Investissement locatif

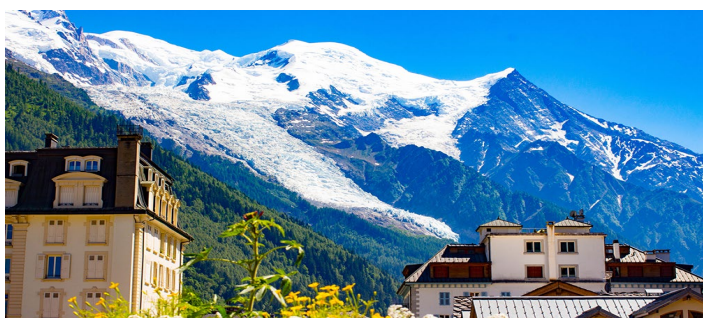
« LOC'AVANTAGES » REMPLACE « LOUER ABORDABLE » JUSQU'À FIN 2024

Le dispositif « Louer abordable », un temps connu sous la dénomination de « loi Cosse » (du nom de l'ancienne ministre du Logement Emmanuelle Cosse), fait peau neuve. Alors que son échéance était fixée au 31 décembre 2022, la dernière loi de finances l'a prolongé et transformé en « Loc'Avantages », programmé jusqu'au 31 décembre 2024. En contrepartie d'une baisse de loyer par rapport au prix du marché et d'un engagement de location nue à des locataires à revenus modestes pendant au moins six mois, via une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), un propriétaire bénéficie désormais, sous conditions, d'une réduction d'impôt comprise entre 15 et 65% des loyers encaissés, selon l'ampleur de la réduction de loyer consentie et du recours (ou non) à un intermédiaire social pour la gestion du logement. La plateforme de dépôt de l'Anah n'ouvrira que le 1^{er} avril prochain, mais tout bail signé depuis le 1^{er} janvier est d'ores et déjà éligible à Loc'Avantages. Pour un bail signé avant le 1^{er} mars, la demande de convention doit intervenir avant le 1^{er} mai, et dans un délai de deux mois pour les baux signés après le 1^{er} mars. L'ancien « Louer Abordable », lui, continue de s'appliquer pour les demandes de convention déposées jusqu'au 28 février 2022.

Squatteurs

LES HUISSIERS EN RENFORT DES PROPRIÉTAIRES

Depuis le 1^{er} février, les propriétaires confrontés à l'occupation illégale de leur domicile peuvent se faire accompagner par un huissier de justice durant toute la procédure de restitution de leur logement. Cette procédure accélérée d'expulsion des occupants indésirables fera cependant l'objet de frais, variables selon les circonstances du dossier.



Rénovation énergétique

LE PLAFOND DE L'ÉCO-PTZ RELEVÉ À 50.000 EUROS

Les propriétaires et copropriétaires aux revenus modestes qui engagent une rénovation globale de leur logement peuvent désormais bénéficier d'une enveloppe maximale de 50.000 euros au titre de l'éco-prêt à taux zéro (contre 30.000 euros auparavant). Pour ce type de travaux, la durée possible du remboursement de ce prêt sans intérêts est portée à 20 ans.

Investissement Pinel

57 NOUVELLES COMMUNES ÉLIGIBLES À LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Un décret, paru au Journal Officiel du 20 février, donne accès à 57 nouvelles communes au dispositif d'immobilier locatif Pinel proposé dans le cadre de l'accession à la propriété dans le neuf. Reclassées en zone A ou B1, elles se situent pour la plupart en Savoie et en Haute-Savoie. Les autres sont en Corse-du-Sud, dans le Var, les Bouches-du-Rhône, le Calvados et le Pas-de-Calais.

Jurisprudence

UN MUR EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ N'EST PAS FORCÉMENT MITOYEN

Dans une récente décision (M 20-14.580), la Cour de cassation a rappelé que, sauf preuve du contraire, le mur de soutènement d'un terrain n'est pas mitoyen, quand bien même il se trouve en limite de propriété. Pour les magistrats, ce mur, présumé appartenir à celui des deux voisins auquel il est utile, ne doit pas empiéter sur le terrain du voisin.

LE CHIFFRE

C'est, d'après l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim) et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), le rendement moyen des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en 2021. La performance annuelle des SCPI est désormais exprimée en taux de distribution, nouvel indicateur de performance tenant compte du dividende brut de fiscalité, rapporté au prix d'achat au 1^{er} janvier de l'année considérée.

4,45%

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2021 imposables en 2022)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 16.861 €	revenu net imposable 15.175 €	cas général 10.000 €	investissement Outre-mer 18.000 €

• **Emploi**

Smic : 10,58 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2022)</small>	Inflation : +2,9% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (janvier 2022)</small>
RSA : 565,34 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,4% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4^{ème} trimestre 2021</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1^{er} février 2022)</small>	
Taux de rémunération : 1%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 1% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} août 2016</small>	Plafond : 150.000 € <small>depuis le 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 1,3% <small>(FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2020)</small>	

• **Retraite**

Âge légal : 62 ans <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,2841 € <small>(au 01/11/2021)</small>	IRCANTEC : 0,49241 € <small>(au 01/01/2022)</small>

• **Immobilier**

Loyer : 132,62 points <small>(+1,61%) Indice de référence (IRL) 4^{ème} trimestre 2021</small>	Loyer au m² : 16 € <small>France entière (SeLoger février 2022)</small>
Prix moyen des logements au m ² <small>(février 2022 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : 4.879 €	dans l'ancien : 3.382 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 11.378 € <small>(février 2022 - baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,10% <small>(1^{er} mars 2022 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1^{er} semestre 2022)

Taux légal des créances des particuliers : 3,13%	Taux légal des créances des professionnels : 0,76%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers**

Prêts à taux fixe : 2,44% (moins de 10 ans) 2,40% (10 à 20 ans) 2,41% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 2,33%
Prêts-relais : 2,88%	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation**

Montant inférieur à 3.000 € : 21,17%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 9,80%
Montant supérieur à 6.000 € : 4,93%

■ I D A M



www.id-am.fr

83, boulevard Malesherbes
75008 PARIS

Contact Mag

contact@id-am.fr

Avertissement

IDAM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-17000023, dont le siège social est sis au 83, Boulevard Malesherbes, 75008 Paris. Le Mag IDAM ne peut être reproduit, communiqué, ou publié, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable et écrite de IDAM. Le Mag IDAM est un magazine d'informations générales. Il ne délivre ni conseil en investissement, ni sollicitation à la souscription de supports d'investissement, Il ne constitue en aucune manière un engagement contractuel ou pré-contractuel de la société IDAM. Le Mag IDAM n'a pas pour but de fournir et ne sert pas à fournir des conseils d'ordre comptable, juridique ou fiscal ou des recommandations d'investissement. Les informations ou analyses contenues dans ce document, notamment les informations chiffrées, sont issues en partie de sources externes considérées comme dignes de foi.