

leMag IDAM

n°27 - JUIN 2021

à la une

ASSURANCE VIE, PEA, PER COMMENT RÉAGIR APRÈS LA HAUSSE DES ACTIONS ?

dossier

IMMOBILIER

CE QUI CHANGE AVEC
LE NOUVEAU DIAGNOSTIC
DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE

éclairage

TRANSPORT

N'oubliez pas le forfait
mobilités durables !



Stéphane Baudin
Président

Chères lectrices, chers lecteurs, très chers clients,

Votre numéro du mois de juin consacre sa Une à la progression des marchés actions et au niveau auxquels les indices de ces derniers sont parvenus. Peu importe le flacon, compte titre, PEA, assurance-vie, pourvu qu'on ait la bonne allocation ?

Selon la situation et les objectifs de chacun, convient-il de continuer à porter les expositions en actions en l'état dans le cadre d'une vision long terme, de réaliser partiellement ses "gains latents" ou encore serait-il préférable d'arbitrer davantage en direction d'autres classes d'actifs en

essayant d'augmenter le degré de diversification du portefeuille dans une approche classique de la gestion de portefeuille ?

Dans un environnement de taux et un contexte macro-économique toujours EXTRA-ordinaires, un contexte dans lequel la recherche de diversification par la décorrélation est un défi, il est probablement essentiel de se concentrer d'abord sur la sélection des actions du point de vue géographique, thématique, sectoriel et de segment de marché et de définir ensuite le besoin de couverture des risques qui découlent de ces expositions pour enfin y apporter des solutions pertinentes.

Au travers du Dossier et de l'Eclairage du mois, qui traitent d'immobilier et de transport, il est question avant tout d'un dénominateur commun, la préservation de l'Environnement.

À ce sujet, pour celles et ceux qui n'en n'ont pas pris connaissance, je vous invite à consulter la politique d'investissement responsable d'IDAM (En savoir plus, [Cliquez ici](#)) que nous avons fait évoluer l'année dernière et notamment à l'occasion de l'obtention du label Relance pour trois de nos fonds IDAM Small France, IDAM Small Euro et IDAM Armonia (En savoir plus, [Cliquez ici](#)).

Merci pour votre fidélité et pour votre confiance.

Bonne lecture et à très bientôt !

à la une



ASSURANCE VIE, PEA, PER
COMMENT RÉAGIR APRÈS LA HAUSSE DES ACTIONS ?

Les marchés ont enregistré sur les cinq premiers mois de l'année une croissance extraordinairement régulière. Alors que la plupart des indices ont renoué avec leur niveau d'avant-crise Covid-19, reste-t-il du potentiel ? Des turbulences pourraient attendre les investisseurs à court terme. Explications.

→ page 3

dossier



IMMOBILIER
CE QUI CHANGE AVEC LE NOUVEAU DPE

Le 1^{er} juillet prochain, le diagnostic de performance énergétique va faire peau neuve. Objectif de la réforme : inciter à rénover les maisons et les appartements trop énergivores. À quelles nouvelles obligations sera tenu le vendeur ou le bailleur envers l'acquéreur ou le locataire ?

→ page 7

éclairage



TRANSPORT
N'oubliez pas LE FORFAIT MOBILITÉS DURABLES !

Lancé il y a un peu plus d'un an, ce dispositif offre aux employeurs la possibilité d'attribuer une indemnité exonérée de cotisations aux salariés qui privilégient les modes de transport vertueux pour effectuer leurs trajets domicile-travail.

→ page 11

vosre patrimoine

→ page 13





dossier

ASSURANCE VIE, PEA, PER COMMENT RÉAGIR APRÈS LA HAUSSE DES ACTIONS ?

Les marchés ont enregistré sur les cinq premiers mois de l'année 2021 une croissance extraordinairement régulière. Alors que la plupart des indices ont renoué avec leur niveau d'avant crise Covid-19, reste-t-il du potentiel ? Des turbulences pourraient attendre les investisseurs à court terme. Explications.

La crise du Covid-19 a été pour le moins atypique sur les marchés financiers. Le krach de la Bourse en février-mars 2020 a été brutal ; et le rebond qui s'en est suivi, extrêmement puissant. Après avoir renoué avec ses niveaux d'avant-crise au début du mois d'avril de cette année, le CAC 40 semble désormais en route vers les plus hauts atteints au début des années 2000, juste avant l'explosion de la bulle Internet. Cette flambée des marchés n'est pas réservée aux grandes capitalisations françaises, elle prévaut pour l'essentiel des marchés mondiaux (voir tableau).

ATTENTISME DES INVESTISSEURS

La Bourse a fait preuve sur les cinq premiers mois de l'année 2021 d'un optimisme à tout crin, alimenté par la perspective de la fin de la crise sanitaire et de la réouverture des économies. La hausse a été initiée dès novembre dernier, à la suite de l'annonce de la découverte des vaccins contre le Covid-19 et à l'arrivée de Joe Biden à la présidence des États-Unis. Elle a, en outre, été alimentée par les torrents de liquidités injectés par les banques centrales pour soutenir les marchés.

« Selon plusieurs spécialistes, la hausse des prix des matières premières pourrait alimenter une inflation de longue durée ».

« Il faut se rendre compte que sur trois semaines, entre mi-mars et début avril 2020, la Fed (Réserve fédérale des États-Unis, Ndlr) a injecté autant d'argent que sur la totalité de l'année 2009 », souligne John Plassard, spécialiste en investissement chez Mirabaud. Des volumes et un rythme d'achat d'actifs sur les marchés qui sont restés inchangés depuis lors. S'il était attendu, le rebond a néanmoins surpris par son ampleur. « Nous attendions une hausse d'environ 12% sur 2021, reconnaît Stéphane Déo, directeur stratégie marchés chez Ostrum Asset Management. Or cet objectif a été franchi dès le premier trimestre de l'année ».

Les épargnants n'ont pas flanché il y a un an, en pleine déroute boursière. Nombre d'entre eux ont même retrouvé le chemin des marchés. Mais aujourd'hui, il y a de quoi s'interroger sur la suite après ce magnifique parcours boursier. D'ailleurs, depuis quelques semaines, c'est l'attentisme qui prévaut chez l'ensemble des investisseurs. « Nous sommes actuellement entre deux eaux et le marché peut rester plus latéral pendant quelque temps », estime Alexandre Baradez, responsable de l'analyse marchés chez IG France.

Ainsi, malgré une saison des résultats très bonne au premier trimestre, même meilleure qu'attendue, les indices n'ont pas réagi à la hausse. « *Les marchés ont déjà intégré beaucoup de bonnes nouvelles*, note Stéphane Déo. *En revanche, les valeurs qui ont déçu ont été sanctionnées, ce qui est symptomatique d'un marché optimiste* ».

CALENDRIER DU RESSERREMENT MONÉTAIRE

La période appelle donc à la prudence... et à la sélectivité. Car tous les secteurs ne traversent pas la période de la même façon. Le scénario de réouverture des économies a alimenté une rotation sectorielle favorable aux sociétés cycliques, telles que l'aéronautique, les bancaires ou les pétrolières, au détriment des valeurs de croissance comme la technologie. Si le CAC 40 a cru de manière régulière, il n'en est rien des indices sectoriels. Depuis le début de l'année, ce sont les secteurs des biens de consommation et les sociétés financières qui ont réalisé les plus beaux parcours (respectivement + 25% et + 22%), contre seulement + 2% pour les télécommunications, et même -1% pour les services aux collectivités.



Si le temps est à l'incertitude, pas question pour autant de s'alarmer

L'étape suivante ? Les investisseurs doivent guetter les prochains discours des banquiers centraux. Alors que le contexte économique se normalise, les marchés anticipent, en effet, une inflexion de politique monétaire. « *C'est un dilemme classique de sortie de crise*, rappelle Stéphane Déo. *Les banques centrales doivent aider la reprise sans créer de surchauffe. Pour cela, elles doivent resserrer la politique monétaire sans agir trop vite, mais trop tarder génère aussi des problèmes* ». C'est donc le calendrier du « tapering » (resserrement monétaire) qui suscite l'attentisme ambiant.

L'ampleur de l'inflation, en particulier aux États-Unis, pourrait accélérer les choses. « *Jusqu'à présent, les banques centrales affirment que l'inflation est transitoire, notamment du fait des effets de base, mais les investisseurs commencent à en douter* », com-

mente John Plassard. En effet l'évolution des prix, notamment de certaines matières premières comme le pétrole, prend pour référence des cours qui étaient extrêmement faibles l'an dernier. « *Une inflation plus pérenne conduirait les banques centrales à précipiter leur normalisation* », poursuit John Plassard.

INFLATION TRANSITOIRE ?

Or, de l'avis de plusieurs spécialistes, la hausse des prix des matières premières pourrait alimenter une inflation de longue durée. « *La réaction sur les matières premières est historique*, souligne Alexandre Baradez. *Le cuivre, le bois de construction, le maïs... Sur de nombreuses matières, nous avons assisté à une panique haussière. Une partie de cette hausse ne semble pas transitoire, et on ne devrait pas assister à un complet retour en arrière des prix* ».

Aux États-Unis, le dernier chiffre d'inflation se montait ainsi à 4,2 %. « *Nous anticipons environ 4,9% le mois prochain*, indique Stéphanie Déo. *Cela devrait redescendre ensuite, tout en restant au-dessus de 3% jusqu'à la fin de l'année. Peut-on dire que l'inflation est transitoire quand elle reste à ce niveau neuf mois de suite ? Je pense qu'on sous-estime la pérennité des pressions inflationnistes* ».

Si une période d'incertitude s'ouvre, il ne faut pas s'alarmer pour autant. La réaction des marchés actions devrait rester mesurée et contenue dans le temps. « *Je n'anticipe pas de panique*, rassure Alexandre Baradez. *Quoi qu'il en soit, la politique monétaire reste très accommodante ; mais l'anticipation d'un resserrement progressif pourrait conduire à un repli temporaire de 5 à 10% maximum* ».

A contrario, si les banques centrales poursuivent sur leur ligne très accommodante sans évoquer un resserrement à venir, « *on pourrait assister à un vrai FOMO - fear of missing out - qui ferait grimper les marchés* », poursuit l'analyste. Ce syndrome évoque la peur des investisseurs de passer à côté d'une hausse boursière, leur comportement alimentant alors cette dernière.

Cette période transitoire devrait amener de la volatilité sur les marchés. À moyen terme (12-18 mois) en revanche, les actions offrent encore un potentiel de croissance significatif. « *Je reste globalement positif sur les marchés d'actions à moyen terme*, indique Alexandre Baradez. *Le CAC 40 hors dividende peut atteindre les 6.900 points, et le DAX allemand peut encore gagner jusqu'à 20% à un horizon de 12 à 18 mois* ».

Le thème du rattrapage est encore d'actualité d'autant que tous les secteurs n'ont pas encore retrouvé leur plein potentiel. L'économie devrait ainsi rebondir très vite lorsque toutes les limitations seront levées pour renouer avec les niveaux d'avant-crise, sauf choc exogène sur le plan sanitaire comme l'apparition d'un nouveau variant résistant aux vaccins par exemple.



Le secteur technologique conserve encore de nombreux atouts

NE PAS ENTERER LA TECHNOLOGIE

Dans cette optique, les valeurs cycliques devraient poursuivre leur rattrapage. « *La part des cycliques dans la value est encore élevée, ce qui laisse penser que la rotation sectorielle reste d'actualité* », estime Stéphane Déo. Un pari favorable à l'Europe, dont le marché comporte beaucoup d'entreprises cycliques, alors que le marché américain est davantage défensif. De plus, la reprise est davantage engagée outre-Atlantique, alors que l'Europe possède encore un réservoir de bonnes nouvelles. « *Il ne faut pas non plus enterrer la technologie aux États-Unis, qui dispose*

de relais de croissance comme l'intelligence artificielle, le cloud, la blockchain », recommande John Plassard.

Ce secteur a connu une consolidation au cours des derniers mois qui permet d'envisager la suite plus sereinement, d'autant qu'il conserve de nombreux atouts. « *Les entreprises technologiques disposent de barrières à l'entrée de plus en plus fortes, et elles bénéficient d'une intensité capitalistique très faible*, indique Stéphane Déo. *Elles produisent de ce fait des flux de trésorerie importants et stables, ce qui est très profitable aux actionnaires.* » ■

Un an de hausse sur les marchés internationaux

| Indice | Catégorie | Perf. YTD | Perf. 1 an |
|----------------------|-------------------|-----------|------------|
| CAC 40 | France | 16,68% | 38,15% |
| FTSE 100 | Royaume-Uni | 8,96% | 14,57% |
| Eurostoxx 50 | Zone euro | 14,44% | 33,25% |
| Dow Jones IA | États-Unis | 12,61% | 34,90% |
| Nasdaq | États-Unis | 25,04% | 44,09% |
| MSCI Emerging Market | Marchés émergents | 4,88% | 45,78% |
| Nikkei 225 | Japon | 6,21% | 36,09% |
| MSCI World | Monde | 10,43% | 38,96% |

(Données arrêtées au 28/05/2021)

MES PLACEMENTS EN BREF



MÉDIATEUR DE L'AMF

Activité en hausse

C'est à la fois une bonne et une mauvaise nouvelle : l'activité du médiateur de l'Autorité des marchés financiers (AMF) a crû significativement en 2020, dans un contexte inédit de confinement et de regain d'intérêt des particuliers pour la Bourse. Le nombre de dossiers reçus en 2020 a augmenté de 14%, et celui entrant dans son champ de compétence de 27% pour atteindre 966 unités. Parallèlement, le nombre d'avis rendus s'est apprécié de 12%. Sur les 505 recommandations formulées, une courte majorité (53%) s'est avérée favorable aux demandeurs. L'immense majorité des litiges (72,2%) porte sur une mauvaise exécution par les intermédiaires financiers des instructions données par l'épargnant. Si l'épargne salariale demeure le premier motif de demande (28%), les réclamations concernant les plans d'épargne en actions (19%) ont tendance à croître, notamment en cas de transfert. Dernier fait notable : le médiateur a reçu 95 dossiers susceptibles de relever d'escroqueries en 2020, contre 35 en 2019.

FDJ

Les particuliers récompensés pour leur fidélité

Chose promise, chose due. Conformément à l'engagement pris par Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, l'État a attribué le 25 mai 2.777.526 actions gratuites aux actionnaires individuels de la Française des Jeux (FDJ) ayant conservé leurs titres dix-huit mois à l'issue de son introduction en Bourse en novembre 2019. Une action a ainsi été attribuée pour dix actions détenues jusqu'au 24 mai 2021 inclus. Une façon d'éduquer les particuliers à l'épargne de long terme, en récompensant leur fidélité.



DIVIDENDES

Signes de reprise

Une étude de Janus Henderson, gestionnaire d'actifs britannique, montre une inflexion de tendance dans les versements de dividendes aux actionnaires. En baisse depuis le début de la pandémie, ils ne diminuent plus que de 2,9% à 275,8 milliards de dollars au premier trimestre. Les paiements du secteur minier reprennent vivement et ceux du secteur bancaire reprennent. Janus Henderson a relevé ses prévisions de dividendes pour 2021 à 1 360 milliards de dollars, soit une augmentation de 8,4% par rapport à 2020.

LIVRETS BANCAIRES

Les taux au plus bas

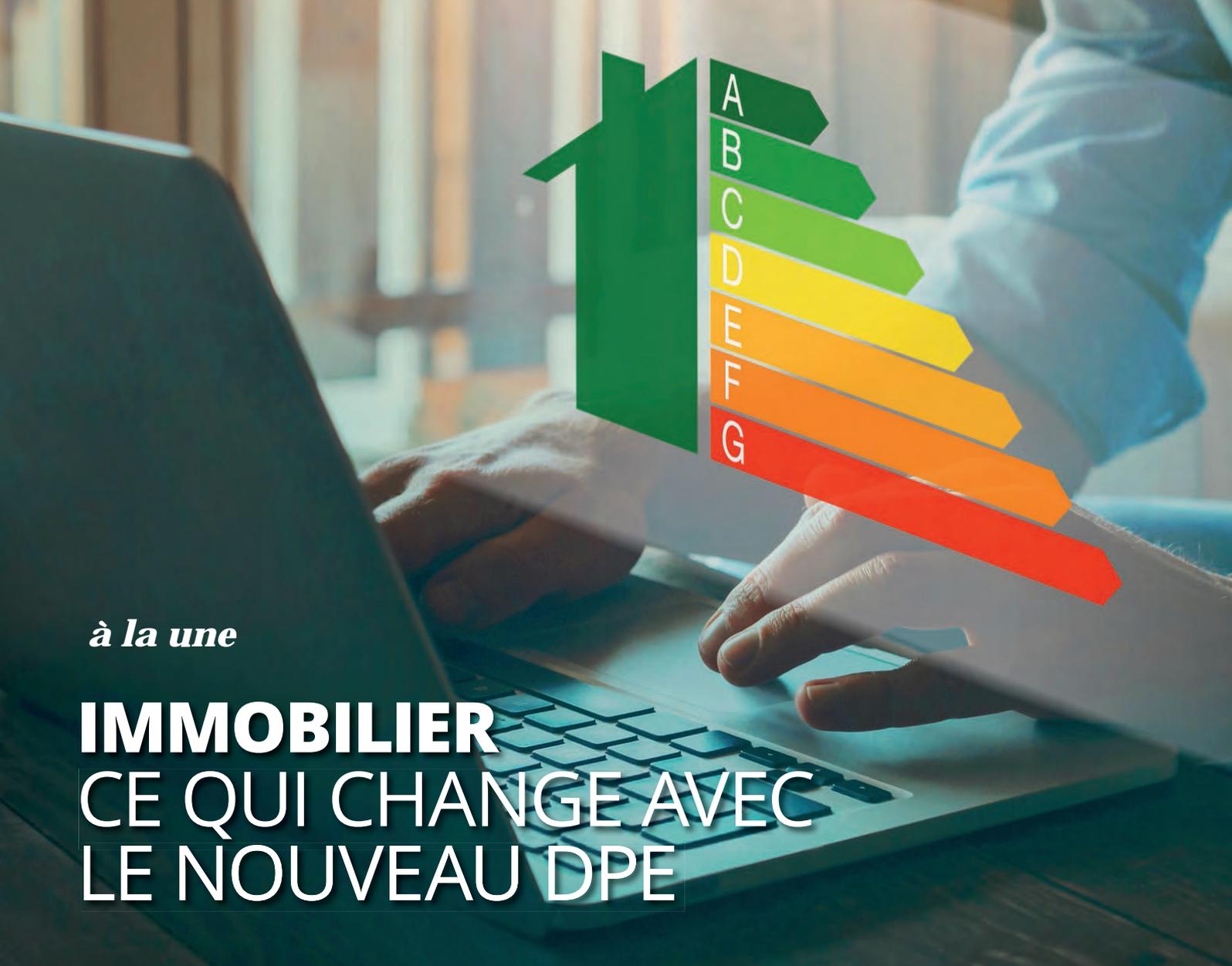
Jamais les livrets bancaires soumis à l'impôt, aussi appelés livrets ordinaires, n'ont aussi peu rapporté d'argent à leurs titulaires. Leur taux de rémunération moyen annuel est tombé à 0,11% sur les trois premiers mois de l'année, contre 0,14% à fin mars 2020. C'est presque cinq fois moins que cinq ans auparavant.

Certains comptes rémunérés ne rapportent plus que 0,01%, et les offres promotionnelles ont quasiment disparu du paysage. Ces rendements faméliques sont une traduction du contexte de taux bas en Europe.

LE CHIFFRE

La loi de finances pour 2021 a prorogé la réduction d'impôt pour investissement au capital de petites et moyennes entreprises au taux de 25% jusqu'au 31 décembre. Toutefois, ce taux majoré n'est applicable par décret que depuis le 9 mai. Les souscriptions de parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) et de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) sont également concernées.

25%



à la une

IMMOBILIER CE QUI CHANGE AVEC LE NOUVEAU DPE

Le 1^{er} juillet prochain, le diagnostic de performance énergétique va faire peau neuve. Objectif de la réforme : inciter à rénover les maisons et les appartements trop énergivores. À quelles nouvelles obligations sera tenu le vendeur ou le bailleur envers l'acquéreur ou le locataire ?

Instauré en 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit obligatoirement être établi à la vente ou à la mise en location d'un logement, sauf si celui-ci doit être occupé moins de quatre mois. Ce document de référence - effectué à l'initiative du vendeur ou du bailleur - livre une estimation de la performance énergétique du bien et la restitue notamment à travers des étiquettes graduées de A (la meilleure note) à G (la plus mauvaise). Dénoncé pour son manque de fiabilité, il n'a jamais vraiment réussi à convaincre de son efficacité. D'où la refonte majeure du DPE qui s'appliquera à partir du 1^{er} juillet.

UNE PLUS GRANDE LISIBILITÉ

La réforme du diagnostic de performance énergétique se concrétise à travers deux décrets parus au *Journal Officiel* du 18 décembre 2020 et trois arrêtés publiés au JO daté du 13 avril 2021. Cela

se traduit tout d'abord par une nouvelle présentation du DPE, afin de le rendre plus compréhensible. Sur la page de garde du DPE figurera toujours la traditionnelle étiquette énergie. En complément apparaîtront l'étiquette climat du logement - classée elle aussi de A à G, elle indiquera, de façon lisible et en couleur, la classe d'émission de gaz à effet de serre - et l'estimation du montant moyen des factures énergétiques à prévoir. À compter du 1^{er} janvier 2022, ces trois éléments devront clairement apparaître sur les annonces immobilières. Parmi les informations supplémentaires renseignées dans les cinq autres pages du DPE, on trouvera, entre autres, un détail des déperditions thermiques (causées notamment par la toiture ou le plafond), un indicateur relatif au confort d'été ou encore des recommandations en matière de travaux de rénovation ou de bons usages du logement.

NOUVELLES RÈGLES DE CALCUL

Autre évolution : les méthodes de calcul seront revues et améliorées. Actuellement, les étiquettes énergétiques sont uniquement exprimées en fonction de la consommation en énergie primaire (utilisée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et éventuellement pour le système de refroidissement) de la maison ou de l'appartement. À partir du 1^{er} juillet, les seuils de performance énergétique dépendront aussi des émissions de gaz à effet de serre, avec une composante climatique calculée par rapport aux types d'énergie utilisées (gaz, électricité, bois, fioul...). Désormais, la nouvelle étiquette de performance énergétique sera une synthèse de ces deux étiquettes (voir tableau ci-dessous).

« Les seuils de chaque classe énergétique seront donc des 'double seuils', un logement étant classé selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre », explique le ministère de la Transition écologique. Cette nouvelle formule de calcul entraînera, *de facto*, des changements de classe énergétique (à la hausse ou à la baisse) par rapport à un précédent diagnostic. Au final, avec le nouveau DPE, l'estimation des consommations sera plus juste et plus fiable.

EXIT LA MÉTHODE « SUR FACTURE »

À partir du 1^{er} juillet, la méthode de calcul du DPE sera unifiée et transposable pour tous les types de logements, quel que soit leur âge. Plus question de calcul à partir des factures d'énergie qui permettaient pour un même bien (les habitations construites avant 1948 et les appartements dotés d'un chauffage collectif sans comptage individuel) d'aboutir à deux classes énergétiques éloignées, selon qu'il était habité par une personne seule ou

L'étiquette du logement sera déterminée en fonction de deux facteurs : la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet



par une famille nombreuse. Cela permettra désormais d'éviter les DPE vierges pour les logements dont il n'y avait pas (sciemment ou non) de factures à analyser.

Le document s'appuiera dorénavant uniquement sur les caractéristiques physiques du logement, comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou encore le système de chauffage. Il intégrera aussi de nouveaux paramètres, parmi lesquels l'éclairage ou le comportement du bâtiment en période de forte chaleur.

Quid dans le cas d'un immeuble collectif, notamment en copropriété ? Il sera possible de réaliser un seul DPE à l'échelle de l'immeuble, qui profitera à l'ensemble de ses propriétaires (un gain de temps et d'argent). Il pourra facilement être décliné pour obtenir un document valable pour chacun des lots. Et les copropriétaires qui le désirent auront la possibilité de remplacer un DPE généré à partir des données collectives par un DPE individuel, notamment pour mieux valoriser les travaux entrepris dans leur logement.

Les nouvelles classes énergétiques du DPE 2021

| | |
|----------|---|
| Classe A | Moins de 70 kWh/m ² /an et de 6 kg CO ₂ /m ² /an |
| Classe B | De 70 à 110 kWh/m ² /an et de 6 à 11 kg CO ₂ /m ² /an |
| Classe C | De 110 à 180 kWh/m ² /an et de 11 à 30 kg CO ₂ /m ² /an |
| Classe D | De 180 à 250 kWh/m ² /an et de 30 à 50 kg CO ₂ /m ² /an |
| Classe E | De 250 à 330 kWh/m ² /an et de 50 à 70 kg CO ₂ /m ² /an |
| Classe F | De 330 à 420 kWh/m ² /an et de 70 à 100 kg CO ₂ /m ² /an |
| Classe G | Plus de 420 kWh/m ² /an et plus de 100 kg CO ₂ /m ² /an |

Source : Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine

OPPOSABILITÉ DU DPE

Actuellement, le diagnostic n'est délivré qu'à titre informatif. Mais conformément à la loi Elan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018, le DPE deviendra opposable au tiers à compter du 1er juillet. Il aura donc la même portée juridique que les autres diagnostics du bâtiment, comme ceux relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb.

Cela signifie concrètement qu'un propriétaire qui met son bien en vente ou en location engagera sa responsabilité en présentant le DPE à l'acheteur ou au locataire. Si l'étiquette attribuée au logement est erronée, l'acquéreur ou le preneur pourra lui demander des comptes, voire une compensation financière (s'il s'avère, par exemple, que les dépenses de chauffage indiquées par le document étaient sous-estimées).

Le vendeur ou le bailleur aurait toujours la possibilité de se tourner vers le diagnostiqueur.

Reste qu'un mauvais DPE pourra avoir des conséquences fâcheuses pour un propriétaire. En cas de diagnostic opposable entre une classe E annoncée et en réalité une classe F, le logement sera considéré comme une épave thermique, avec toutes les conséquences pour l'acheteur ou le locataire. Celui qui a fait réaliser un DPE erroné pourra alors être obligé de faire réaliser à ses frais les travaux de rénovation énergétique.

Enfin, une autre conséquence directe de l'opposabilité réside dans la possibilité d'adosser à l'étiquette énergie une réglementation qui pourrait comporter

des obligations ou des interdictions, ainsi que les modalités de calcul des aides à la rénovation énergétique. En cas de litige, un bailleur pourrait ainsi se voir privé du versement des aides personnalisées au logement.

Reste qu'un mauvais DPE pourra avoir des conséquences fâcheuses pour un propriétaire. En cas de diagnostic opposable entre une classe E annoncée et en réalité une classe F, le logement sera considéré comme une épave thermique, avec toutes les conséquences pour l'acheteur ou le locataire. Celui qui a fait réaliser un DPE erroné pourra alors être obligé de faire réaliser à ses frais les travaux de rénovation énergétique.

Enfin, une autre conséquence directe de l'opposabilité réside dans la possibilité d'adosser à l'étiquette énergie une réglementation qui pourrait comporter

des obligations ou des interdictions, ainsi que les modalités de calcul des aides à la rénovation énergétique. En cas de litige, un bailleur pourrait ainsi se voir privé du versement des aides personnalisées au logement.

QUELLE VALIDITÉ POUR LES ANCIENS DPE ?

La durée de validité du nouveau DPE reste de dix ans. Mais pour pallier la présence simultanée de DPE opposables et non opposables, la date de validité des anciens DPE est modifiée. Les plus anciens (réalisés entre 2013 et 2017) deviendront caduques au plus tard au 31 décembre 2022. Les plus récents (réalisés depuis 2018 et jusqu'au 30 juin 2021) demeureront valables jusqu'au 31 décembre 2024. ■

« Le diagnostic de performance énergétique a fait l'objet d'une refonte afin de rendre ce document plus fiable et plus lisible ».

La fin programmée des « passoires énergétiques »

D'après les données communiquées en septembre 2020 par le service statistique du ministère de la Transition écologique, la France compte près de 4,8 millions de logements très énergivores (notés F et G sur le diagnostic de performance énergétique). Le gouvernement a mis en place un calendrier visant à exclure progressivement ces passoires thermiques du marché locatif. Voici les dates principales :

depuis 2021 : fin de la hausse des loyers des logements classés F ou G situés dans l'une des 28 agglomérations qualifiées de zones tendues

2022 : indication sur les annonces de la mention « Logement à consommation énergétique excessive » (que ce soit pour la vente ou la location) pour les étiquettes énergie F et G

2023 : tous les logements affichant une consommation supérieure à 450 kWh/m²/an seront interdits à la location

2025 : interdiction de la mise en location des logements de la classe G du DPE

2028 : tous les logements désignés par les étiquettes F seront exclus du marché locatif

2034 : interdiction de louer des logements classés E

MON IMMOBILIER EN BREF



LOGEMENTS ANCIENS

Le volume annuel des ventes au plus haut

L'année 2021 a démarré sur les chapeaux de roue pour les agents immobiliers. Malgré les nombreuses difficultés subies depuis le début de la pandémie de la Covid-19, le volume annuel des ventes de logements anciens a atteint un nouveau plus haut historique. Selon les chiffres communiqués par la Chambre des notaires du Grand Paris et l'Insee, près de 1,08 million de transactions ont été enregistrées d'avril 2020 à mars 2021. Un nombre qui dépasse légèrement le pic observé fin 2019 (1,07 million de ventes), avant donc le démarrage de la crise sanitaire. Une tendance qui s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs, parmi lesquels la recherche de logements plus grands, un niveau d'épargne conséquent et des taux d'intérêt bas. Ce record est largement porté par la province, avec 920.000 transactions conclues sur douze mois. Et si l'Île-de-France a conservé un certain dynamisme, le marché parisien a, quant à lui, subi un fort ralentissement.

PRIX DES LOGEMENTS

Une hausse plus marquée pour les maisons

Selon l'indice établi en commun par les notaires et l'Insee, la hausse des prix des logements anciens s'est poursuivie au premier trimestre de cette année (+5,9% entre janvier et mars). Mais un autre chiffre interpelle, qui semble confirmer une tendance : l'augmentation a été plus marquée pour le prix des maisons (+6,5%) que pour les appartements (+5,1%).



LOCATION

La garantie Visale étendue à tous les salariés

Depuis le 4 juin, la garantie Visale (visa pour le logement et l'emploi) s'adresse à l'ensemble des salariés gagnant moins de 1.500 euros nets par mois, et ce, quel que soit leur âge et la nature de leur contrat de travail. Jusque-là, cette caution accordée par Action Logement était réservée jusqu'à présent aux moins de 30 ans et aux travailleurs précaires.

JURISPRUDENCE

Repeindre n'est pas (forcément) dissimuler...

Ce n'est pas parce que le vendeur d'un bien l'a repeint peu avant de le vendre que l'on peut lui reprocher une tentative de dissimulation. C'est ce qu'a récemment conclu la justice (Cass. Civ 3, 12/05/2021, M 19-25.547), qui a donné tort à un acheteur qui accusait l'ancien propriétaire de lui avoir vendu une maison humide sans l'en avertir.

REDRESSEMENT FISCAL

Un gérant de SCI responsable envers ses associés

Dans une décision rendue le 12 mai, la Cour de cassation a rappelé que le gestionnaire d'une société civile immobilière (SCI) prenait le risque de devoir dédommager ses associés en cas de redressement fiscal à la suite de ses fautes de gestion administrative.

LE CHIFFRE

Selon une étude publiée le 19 mai par l'Observatoire national de la rénovation énergétique, 2,1 millions de logements collectifs et individuels (soit 7% du parc) ont réalisé en 2019 des travaux de rénovation subventionnés. Ces travaux auraient conduit à une réduction de 1,6% de la consommation d'énergie conventionnelle totale des résidences principales.

2,1
millions



éclairage

TRANSPORT N'oubliez pas le forfait MOBILITÉS DURABLES !

Lancé il y a un peu plus d'un an, ce dispositif offre aux employeurs la possibilité d'attribuer une indemnité exonérée de cotisations aux salariés qui privilégient les modes de transport vertueux pour effectuer leurs trajets domicile-travail.

Inciter les Français à réduire leur dépendance vis-à-vis de leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail : c'est le but du forfait mobilités durables, instauré par la loi d'orientation des mobilités (LOM) votée fin 2019. Il faut dire qu'ils sont près de 70% à effectuer ce déplacement en voiture individuelle, selon une étude de l'Insee (*). Défini dans le décret n°2020-541, paru au Journal Officiel du 11 mai 2020, ce nouveau dispositif est progressivement entré en vigueur à compter de cette date. D'abord ouvert aux salariés du privé et aux agents de la fonction publique d'État, il a été étendu en décembre dernier aux agents des fonctions publiques hospitalière et territoriale.

SOLUTIONS DE « MOBILITÉ DOUCE »

Le forfait mobilités durables se substitue à l'indemnité kilométrique vélo. Il offre la possibilité aux employeurs de prendre en charge tout ou partie des frais de transports personnels de leurs employés entre le domicile et le lieu de travail. Condition *sine qua non* : ces derniers doivent opter pour une solution de « mobilité douce ».

Sont concernés, dans les entreprises, les trajets réalisés en vélo (mécanique ou à assistance électrique), en covoiturage (en tant que passager ou conducteur), en transport en commun (hors abonnement),

en autopartage avec des véhicules électriques, hybrides rechargeables ou hydrogènes, ou avec un engin de déplacement personnel en location ou en libre-service (trottinette ou scooter électrique). Il faudra attendre le 1^{er} janvier 2022 pour que les « engins de déplacement personnel motorisés » des salariés (trottinettes, monoroues, gyropodes, skateboard, hoverboard) soient éligibles.

Dans la fonction publique, les agents ne peuvent prétendre au forfait que pour des déplacements effectués à vélo et/ou en covoiturage. De plus, le dispositif est exclusif du bénéfice d'un logement de fonction, d'un véhicule de fonction, d'un transport collectif gratuit ou d'un service de navette gratuit proposé par l'employeur.

500 EUROS MAXIMUM PAR AN

Si la loi LOM n'impose aucun plancher pour le montant du forfait mobilités durables, elle fixe en revanche un plafond. Depuis le 1^{er} janvier dernier, la prise en charge des frais prend la forme d'une allocation forfaitaire exonérée d'impôt sur le revenu, de cotisations et contributions sociales dans la limite de 500 euros par an et par salarié (contre 400 euros en 2020). En réalité, l'employeur est libre de fixer les modalités de sa participation. Il peut

(*) Insee Focus, n° 143, février 2019

rembourser un montant supérieur, mais le surplus ne bénéficiera pas des exonérations.

Dans la fonction publique, la limite du montant annuel du forfait mobilités durables a été fixé à 200 euros par an et par agent, à condition que celui-ci utilise le vélo ou le covoiturage au minimum cent jours dans l'année.

POSSIBILITÉS DE CUMUL

Si l'exonération du forfait mobilités durables n'est pas cumulable avec la déduction forfaitaire spécifique pour frais professionnels (DFS), elle l'est - du moins dans le secteur privé - avec la participation de l'employeur à l'abonnement de transport publics en commun ou de vélos partagés. Attention : l'avantage fiscal global ne doit pas dépasser le plafond annuel de 500 euros par salarié ou le montant du remboursement de l'abonnement.

Dans l'entreprise, la règle du cumul s'applique aussi avec la prise en charge facultative des frais de carburant ou d'alimentation des véhicules électriques, hybrides rechargeables ou hydrogènes dans la limite de 500 euros par an (dont 200 euros de frais de carburant).

Qu'en est-il du cumul entre le forfait mobilités durables et le versement d'indemnités kilométriques ?

L'Urssaf précise sur son site Internet qu'il « n'est possible que dans la limite des frais réellement engagés par le salarié pour effectuer ses trajets entre sa résidence habituelle et son lieu de travail », et qu'il ne s'applique qu'au seul conducteur en covoiturage.

JUSTIFICATIFS OBLIGATOIRES

Dans l'entreprise, le forfait est facultatif. Il peut être mis en place par accord collectif ou, en l'absence d'accord, par décision unilatérale de l'employeur, après consultation du comité social et économique, s'il existe. Pour en bénéficier, les salariés doivent simplement en faire la demande auprès de leur direction. Les agents du public doivent se tourner vers leur hiérarchie.

Le versement du forfait est, dans tous les cas, soumis à l'obligation de fournir, chaque année à l'employeur, au minimum une attestation sur l'honneur ou un justificatif d'utilisation certifiant la pratique d'un mode de transport éligible. Dans le privé, la somme est versée directement sur le bulletin de salaire (en attendant l'arrivée du « titre-mobilité », qui pourra s'utiliser à la manière d'un chèque restaurant). Dans le public, le forfait est réglé l'année civile suivant le dépôt de la déclaration sur l'honneur. ■



Le forfait mobilités durables peut être cumulé avec la prise en charge facultative des frais d'alimentation de véhicules électriques, hybrides rechargeables ou à hydrogène

• Impôts

| Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2020 imposables en 2021) | | Plafonnement des niches fiscales | |
|---|---|----------------------------------|---|
| revenu déclaré 16.624 € | revenu net imposable 14.962 € | cas général 10.000 € | investissement Outre-mer 18.000 € |

• Emploi

| | |
|---|---|
| Smic : 10,25 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} janvier 2021) | Inflation : +1,2% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (avril 2021) |
| RSA : 565,34 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant) | Emploi : 8% Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4 ^{ème} semestre 2020 |

• Épargne

| Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} février 2020) | |
|---|--|
| Taux de rémunération : 0,5% | Plafond : 22.950 € |
| PEL | PEA |
| Taux de rémunération : 1% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} août 2016 | Plafond : 150.000 € depuis le 1 ^{er} janvier 2014 |
| Assurance vie : 1,3% (FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2020) | |

• Retraite

| | |
|---|---|
| Âge légal : 62 ans (ouverture du droit à pension si né(e) en 1955) | |
| Point retraite | |
| AGIRC - ARRCO : 1,2714 € (au 01/11/2020) | IRCANTEC : 0,48705 € (au 01/01/2021) |

• Immobilier

| | |
|--|---|
| Loyer : 130,692 points (+0,19%) Indice de référence (IRL) 1 ^{er} trimestre 2021 | Loyer au m² : 15 € France entière (SeLoger mai 2021) |
| Prix moyen des logements au m² (mai 2021 baromètre LPI-Seloger) | |
| dans le neuf : 4.310 € | dans l'ancien : 3.605 € |
| Prix moyen du mètre carré à Paris : 10.886 € (mai 2021 - baromètre LPI-Seloger) | |
| Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,05% (1 ^{er} juin 2021 - Empruntis) | |

• Taux d'intérêt légal (1^{er} semestre 2021)

| | |
|--|--|
| Taux légal des créances des particuliers : 3,14% | Taux légal des créances des professionnels : 0,79% |
|--|--|

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers

| | |
|--|--------------------------------------|
| Prêts à taux fixe : 2,52% (moins de 10 ans) 2,52% (10 à 20 ans) 2,60% (plus de 20 ans) | Prêts à taux variable : 2,53% |
| Prêts-relais : 3,05% | |

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

| |
|---|
| Montant inférieur à 3.000 € : 21,07% |
| Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 9,91% |
| Montant supérieur à 6.000 € : 5,23% |

■ IDAM



www.id-am.fr

83, boulevard Malesherbes

75008 PARIS

contact@id-am.fr

+33 (0)1 80 48 80 35

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.