

leMag IDAM

n°48 - MARS 2023

à la une

PLACEMENT **LES PERFORMANCES** **DES SCPI À LA LOUPE**

dossier

ACHAT DE « VÉHICULES VERTS »
LE PÉRIMÈTRE DES AIDES
ENCORE RÉDUIT



à la une



SCPI LES PERFORMANCES DÉCRYPTÉES

Les SCPI affichent des rendements globalement stables en 2022, autour de 4,5% en moyenne. Mais ceux-ci peuvent varier considérablement selon les SCPI et les catégories d'actifs dans lesquelles elles investissent. Analyse.

→ page 3

dossier



« VÉHICULES VERTS » LE PÉRIMÈTRE DES AIDES ENCORE RÉDUIT

Bonus, malus, prime à la conversion... Les coups de pouce financiers de l'État proposés cette année aux particuliers pour stimuler le verdissement du parc automobile sont davantage ciblés. Seules les « primes vélo » sont renforcées.

→ page 7

vosre patrimoine

→ page 11





à la une

SCPI LES PERFORMANCES DÉCRYPTÉES

Les SCPI affichent des rendements globalement stables en 2022, autour de 4,5% en moyenne. Mais ceux-ci peuvent varier considérablement selon les SCPI et les catégories d'actifs dans lesquelles elles investissent. Analyse.

La société civile de placement immobilier (SCPI) est un placement dont la vocation première est d'apporter à l'épargnant, ici appelé associé, un revenu régulier, généralement trimestriel, parfois mensuel, issu d'un patrimoine diversifié géré par des professionnels, sous la supervision de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Le second moteur de performance est la revalorisation des parts, qui est censée refléter, *grosso modo*, l'évolution de la valeur des immeubles détenus par la SCPI.

90% DE REVENUS COURANTS

En 2022, le taux de distribution, indicateur qui permet de mesurer la rentabilité des SCPI sur l'année écoulée, s'est établi à 4,53% en moyenne, contre 4,49% en 2021, selon le bilan établi par l'Institut de l'épargne immobilière et financière (IEIF) et l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), qui représente les gestionnaires de fonds immobiliers non cotés.

Pour la première fois, la décomposition de cette performance a été rendue publique. Ce taux de distribution correspond, à hauteur de 4,02% environ, à la distribution des revenus courants perçus par les SCPI (loyers, placements de trésorerie). Près d'un dixième du taux de distribution (0,38%) représente pour l'essentiel la distribution de plus-values, certains gérants de SCPI ayant décidé de reverser aux associés tout ou partie des gains issus de la revente d'immeubles. Le solde correspond à la fiscalité payée à la source pour le compte des associés à hauteur de 0,13% environ, illustrant le poids croissant des revenus provenant d'immeubles situés à l'étranger.

LES SCPI DIVERSIFIÉES LES PLUS RENTABLES

En 2022, les SCPI les plus rentables ont été celles ayant une stratégie d'investissement diversifiée, avec un taux de distribution moyen de 5,63%. Cela traduit la pertinence des approches les plus opportunistes, sans contraintes géographiques ni

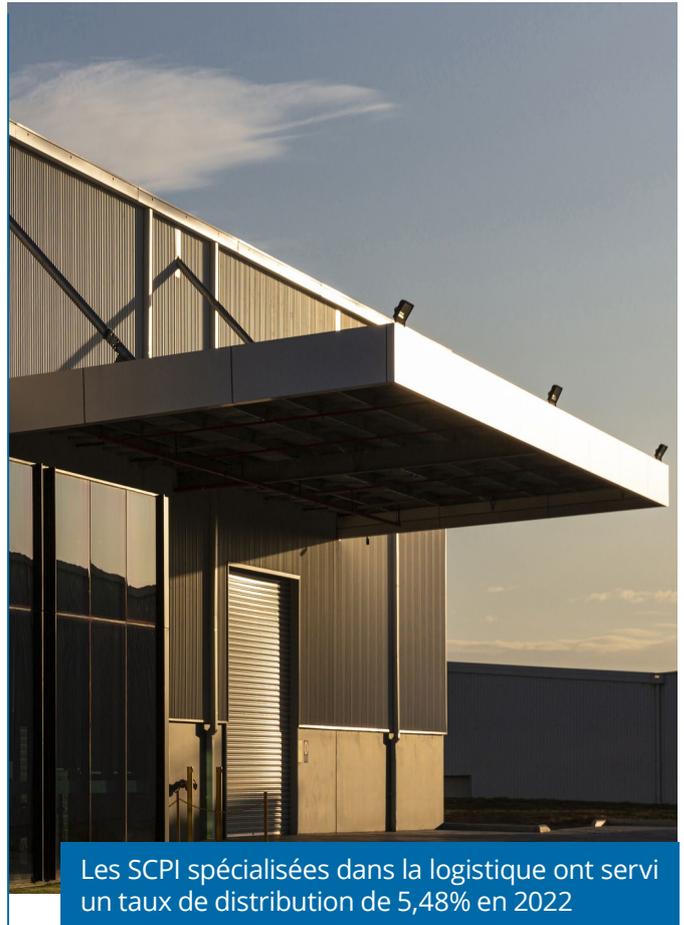
exposition aux risques propres à un secteur d'activité en particulier. Les deux seules SCPI ayant enregistré des rendements supérieurs à 7% sont des SCPI diversifiées, de création récente. Autre manifestation du phénomène, une large part des SCPI nouvellement créées sont des SCPI diversifiées, à l'image des deux dernières, Épargne Pierre Europe, gérée par Atland Voisin, ou de NCap Continent, gérée par Norma Capital. Seconde tendance marquante, le rétablissement des performances des SCPI investies dans l'hôtellerie, avec un taux de distribution moyen de 5,09%, comparé au taux de 2,85% servi en 2021. Les rendements dans ce secteur retrouvent des niveaux parfois supérieurs à ce qu'ils étaient avant Covid.

BUREAUX ET LOGEMENTS À LA TRAÎNE

Globalement, sur les sept catégories de SCPI identifiées par l'Aspim, cinq ont enregistré des rendements supérieurs à la moyenne du marché : les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (5,48%), les SCPI investies dans l'hôtellerie, le tourisme et les loisirs (5,09%), les SCPI investies dans l'immobilier de santé et d'éducation (4,78%) et les SCPI investies dans les murs de commerces (4,61%), en plus des SCPI diversifiées. Les SCPI les moins rentables ont été, en 2022, celles investies dans l'immobilier de bureau (4,20% en moyenne) et dans le résidentiel (4,17%).

Prises individuellement, les SCPI les plus rentables en 2022 sont toutes des SCPI diversifiées. C'est le cas d'Iroko Zen (taux de distribution de 7,04% en 2022), de Corum Origin (6,88%), de Corum Eurion (6,47%), Cœur de Régions (6,40%) et Neo (6,33%), toutes des SCPI lancées depuis moins de douze ans. La plupart des SCPI lancées depuis moins d'un an et demi affichent des rendements dans le haut du panier, à l'image de Remake Live (7,64%), Cœur d'Europe (6,10%) ou Epsilon 360° (6,08%). Le niveau de rendement peut varier du simple au double d'une SCPI à l'autre.

Dans chaque catégorie, des SCPI se distinguent, à l'instar de GMA Essentialis ou Optimale (5,52%) dans le commerce, PFO dans le domaine des bureaux (5,57%) ou Pierval Santé dans l'immobilier de santé (5,37%).



Les SCPI spécialisées dans la logistique ont servi un taux de distribution de 5,48% en 2022

INERTIE

L'an passé, les épargnants n'ont pas encore pleinement profité de la protection offerte contre l'inflation sur les revenus servis, les loyers étant indexés sur l'inflation. « Cet effet a plutôt joué en fin d'année et il dépend du taux d'occupation de chaque SCPI, avertit Jean-Christophe Antoine, président d'Atland Voisin. Si celui-ci décline, vous percevrez moins de revenus ». En outre, il estime qu'indexer indéfiniment les loyers en période d'inflation n'est pas nécessairement tenable, en tout cas pas partout. « L'immobilier vous protège contre l'inflation à court terme. Les loyers sont indexés contractuellement, avec une révision à la date anniversaire du bail en fonction de l'indice de référence utilisé. Est-ce que, à moyen ou long terme, la protection est aussi efficace ? Il convient d'être nuancé. Dans les marchés équilibrés ou sous-offreurs, les indexations passent sans aucune réclamation, les loca-

taires sont prêts à payer le prix pour la qualité d'un emplacement, observe Jean-Christophe Antoine. « Dans des marchés plus compliqués, à Saint-Denis ou en périphérie de La Défense, l'indexation protège pendant la durée du bail, mais dans des secteurs où le taux de vacance est de l'ordre de 15%, les locataires risquent de rechercher des locaux similaires avec un loyer inférieur ou une franchise de loyer. Au cas par cas, il peut donc être opportun, pour le gérant d'une SCPI, dans le cadre de l'anticipation des risques, de négocier le maintien du locataire dans les lieux sans indexation en contrepartie d'un allongement de la durée du bail », poursuit-il

Un autre phénomène a joué en sens contraire : la remontée des taux d'intérêt, en cours depuis début 2022, a contribué à freiner la remontée des rendements. « En période de taux bas, les acquisitions financées par endettement permettaient de doper le résultat des SCPI. Avec des taux d'emprunt à 4% ou plus, l'effet relatif sur les rendements ne joue plus », analyse Jean-Christophe Antoine.

RENDEMENTS EN HAUSSE, VALORISATIONS EN BAISSÉ ?

Pour 2023, Jean-Marc Coly, président de l'Aspim, s'attend à ce que l'indexation des loyers sur l'inflation se traduise dans les revenus encaissés par les SCPI en 2023. Le mouvement « sera visible dans les dividendes distribués », annonce-t-il. Il se montre cependant plus prudent sur la valorisation des SCPI, dans ce contexte de remontée des taux d'intérêt. « Des ajustements de valeurs ont déjà eu lieu fin 2022, constate-t-il. Certains secteurs sont protégés des ajustements de prix, comme la santé ou le tourisme. La situation est plus compliquée pour

des immeubles de bureaux situés dans des zones peu porteuses ».

L'évolution à la baisse des valeurs d'expertise devrait être modérée, comprise entre 0 et -2% en moyenne. « La mutualisation du risque sur un grand nombre d'immeubles et de locataires atténue la sensibilité des SCPI à l'évolution des prix des actifs les moins bien placés. Ceci explique un ajustement de valeur plus faible sur les portefeuilles mutualisés que sur des actifs uniques », décortique Jean-Marc Coly. Les conditions de marché ont aussi provoqué un relatif attentisme des gérants des SCPI, qui ont intérêt à se montrer patients pour acheter plus bas qu'il y a quelques mois. « Les ajustements de prix de certains actifs justifient que les gérants, qui ont des capitaux à investir, ne se précipitent pas pour les acquérir, relève Jean-Marc Coly. Heureusement, la trésorerie est désormais rémunérée à 2,5% ou 3% alors qu'elle ne rapportait rien il y a encore un an. Dans ces conditions, la position d'attente est plus facile à tenir qu'auparavant ».

Ce coup d'arrêt à la hausse généralisée des valorisations des patrimoines des SCPI va-t-il provoquer une baisse du prix des parts ? Pas pour l'instant. Les SCPI disposent d'un matelas de sécurité. La plupart sont décotées : leur prix de part est inférieur à leur valeur de reconstitution, qui représente le montant nécessaire pour reconstituer la SCPI à l'identique. Il faut cependant s'attendre à ce que les revalorisations de prix de part, plutôt fréquentes en 2022, se raréfient en 2023. Les SCPI disposent de marges de manœuvre en la matière : le prix de part peut être fixé par la société de gestion dans une fourchette de plus ou moins 10% la valeur de reconstitution. ■



La remontée des taux d'intérêt a contribué à freiner la remontée des rendements des SCPI

MON PLACEMENT EN BREF



Financement participatif

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER AU SOMMET

Le crowdfunding immobilier, forme de financement participatif qui permet de financer des opérations de marchands de biens (achat-revente) et de promotion immobilière, a collecté un montant record de 1,607 milliard d'euros en 2022, en hausse de 40,2% par rapport à 2021 (1,146 milliard), selon le baromètre annuel établi par Financement Participatif France (FPF) et Mazars. À elles seules, les quatre plus importantes plateformes ont collecté 966 millions d'euros, soit 60% du total. En moyenne, les contributions atteignent 5.999 euros pour des projets d'une taille légèrement inférieure au million d'euros (0,987 million). 1.628 projets ont été financés, soit 21% de plus qu'en 2021. Le rendement annualisé a atteint 9,4%, contre 9,1% en 2021, sachant que la durée moyenne des placements est de 21,4 mois. Le baromètre n'a pas constaté de dégradation du taux de défaut, mais des prorogations contractuelles d'échéanciers de remboursement en hausse. 561 projets ont été remboursés en 2022, pour un montant de 382 millions d'euros.

Livret Jeune

TAUX ENTRE 3 ET 4%

Le taux de rémunération du Livret Jeune est au moins égal à celui du Livret A, chaque établissement bancaire étant ensuite libre de fixer le taux qu'il souhaite, selon sa politique commerciale et ses objectifs de rentabilité. Si certaines banques se sont contentées du minimum en répliquant le taux du Livret A, porté de 2% à 3% le 1^{er} février, certaines se sont montrées plus généreuses en portant le taux d'intérêt jusqu'à 4% pour les mieux-disantes. La détention d'un Livret Jeune est réservée aux 12-25 ans, et les dépôts sont plafonnés à 1.600 euros.



Bourse

NOUVEAU RECORD POUR LE CAC 40

Le CAC 40 a atteint un nouveau record absolu le 16 février, avec un pic à 7.387,29 points. L'indice parisien a bénéficié d'excellentes publications de résultats financiers pour 2022 par les sociétés qui le composent, notamment dans les secteurs du luxe, de l'énergie et de la finance. Et ces entreprises ont annoncé de nouveaux dividendes records à verser en 2023, ce qui est le signe d'un relatif optimisme quant à leurs perspectives de résultats.



Assurance Vie, PER

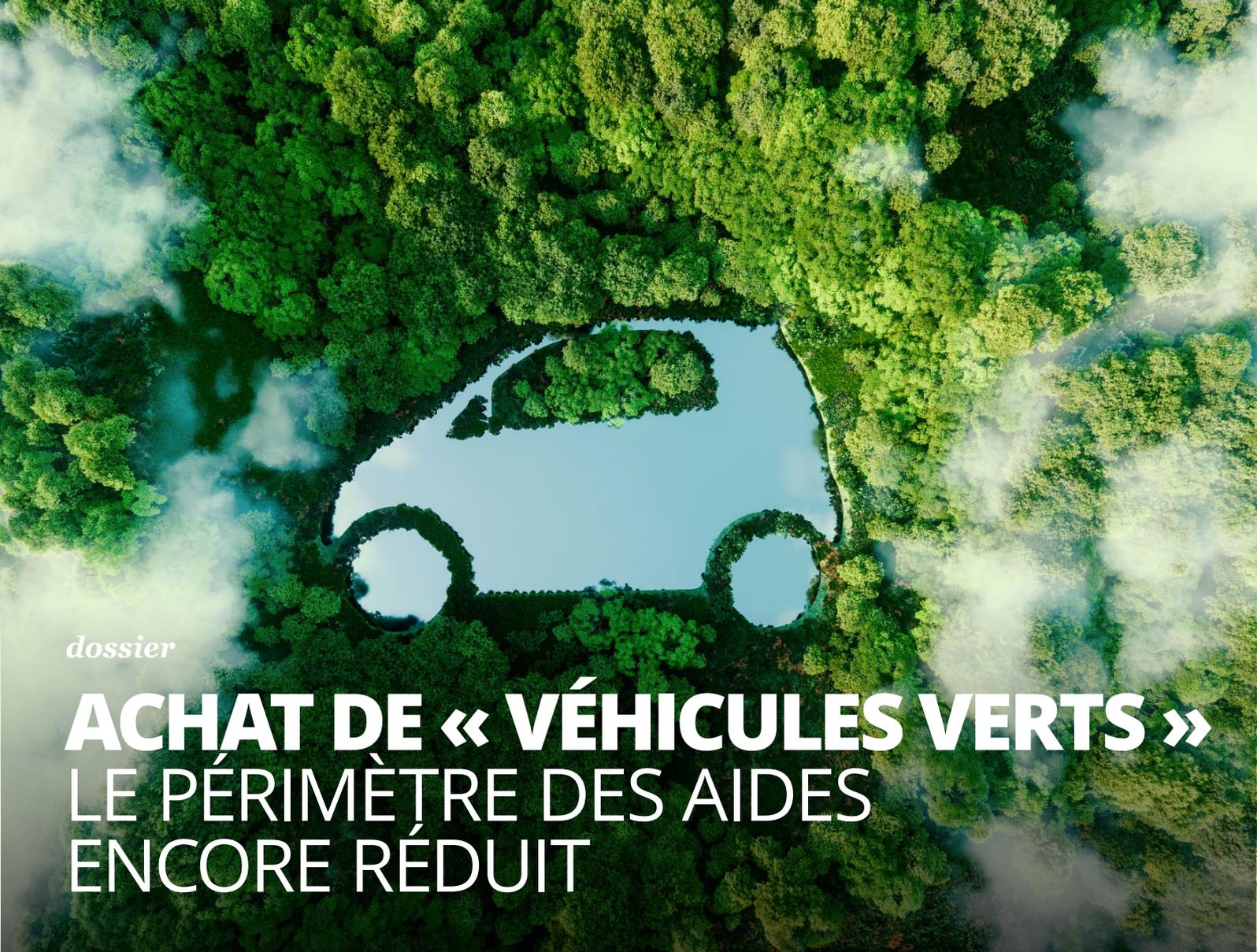
PERFORMANCES CONTRASTÉES POUR LES UC IMMOBILIÈRES

Les unités de compte immobilières souscrites sous la forme de sociétés civiles dans le cadre de l'assurance vie et des plans d'épargne retraite (PER) ont affiché une performance globale de 3,7% en moyenne en 2022, comparable à celle de 2021 (3,8%), d'après les données de l'Aspim et de l'IEIF. En revanche, celle des OPCI grand public s'établit à - 3,48% (contre + 4,4%), pénalisée par la contribution négative des poches financières et des foncières cotées.

LE CHIFFRE

C'est le montant mensuel de dépôts des 55 millions de détenteurs d'un Livret A sur leur compte au mois de janvier, selon les statistiques de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Il s'agit du montant le plus élevé jamais constaté depuis 2009, date de la libéralisation du marché du Livret A à l'ensemble des banques.

9,27 Mds
d'euros



dossier

ACHAT DE « VÉHICULES VERTS » LE PÉRIMÈTRE DES AIDES ENCORE RÉDUIT

Bonus, malus, prime à la conversion... Les coups de pouce financiers de l'État proposés cette année aux particuliers pour stimuler le verdissement du parc automobile sont davantage ciblés. Seules les « primes vélo » sont renforcées.

Le début d'année 2023 a été marqué par son nouveau lot de changements en ce qui concerne les dispositifs nationaux liés à l'acquisition d'un véhicule propre. Avec, cette fois encore, un coup de rabot sur les subventions et un durcissement des écotaxes. Et ce, toujours dans le cadre de la volonté (réaffirmée par l'exécutif) de pousser les consommateurs à se tourner vers les modes de transport électriques, avec en ligne de mire la neutralité carbone autour de 2050.

MOINS DE VÉHICULES ÉLIGIBLES AU BONUS

Le bonus écologique, tout d'abord, connaît une série d'évolutions depuis le 1^{er} janvier. Désormais, ce coup de pouce - qui permet de financer une partie du coût de l'achat ou de la location longue durée

(supérieure ou égale à deux ans) d'un véhicule neuf « émettant peu de CO₂ » - est réservé aux seuls modèles électriques ou/et à hydrogène. Les hybrides rechargeables n'y sont plus éligibles.

Par ailleurs, le bonus s'applique uniquement aux voitures dont le prix d'achat est inférieur ou égal à 47.000 euros et qui affiche une masse maximum de 2,4 tonnes. Une remise qui ne peut excéder 27% du prix total du véhicule. Autres conditions à respecter par les candidats à la prime : s'engager à conserver le véhicule au moins un an avant de le remettre en vente (contre six mois auparavant) et l'avoir fait rouler au moins 6.000 kilomètres ; se limiter à un versement de cette aide tous les trois ans (elle ne peut donc plus être demandée chaque année).

PRIME VARIABLE SELON LES REVENUS

Mais c'est surtout le montant du bonus écologique qui connaît des mouvements substantiels. Alors qu'il était censé être abaissé pour tout le monde en 2023, les ménages modestes profitent d'une majoration de la somme. Les contribuables justifiant un revenu fiscal de référence (RFR) inférieur ou égal à 14.089 euros peuvent prétendre à une aide maximale de 7.000 euros pour l'acquisition d'une voiture électrique neuve, au lieu de 6.000 euros avant le 1^{er} janvier. Une remise qui ne peut dépasser là aussi 27% du prix total du véhicule, toutes taxes comprises (coût de la batterie inclus si elle est en location). Ils peuvent même toucher 8.000 euros s'il s'agit d'une camionnette (là, le bonus est fixé à 40% du prix d'achat TTC).

Pour les autres contribuables, le montant optimum de la prime est réduit de 1.000 euros, plafonnant ainsi à 5.000 euros. Un supplément de 1.000 euros est accordé au cas s'il d'un véhicule utilitaire léger (VUL) propre. Concernant les véhicules électriques d'occasion, l'aide ne bouge pas : elle reste à 1.000 euros.

« La réévaluation à la hausse du bonus écologique accordé aux ménages les plus modestes, détenteurs pour la plupart de véhicules anciens, traduit, de la part du gouvernement, la volonté de les inciter à franchir le pas vers l'acquisition de modèles moins énergivores », décrypte Céline Kastner, directrice

des politiques publiques et de la communication de Mobilité Club France (le nouveau nom de l'Automobile Club Association).

NOUVEAU DURCISSEMENT DU MALUS

Comme prévu, le barème du malus écologique (à consulter ici) s'est encore un peu plus durci au 1^{er} janvier. Désormais, l'écotaxe - appliquée lors de la première immatriculation d'un véhicule - entre en vigueur à partir d'un taux d'émission de dioxyde de carbone de 123 grammes de CO2 rejetés par kilomètre (ce seuil de déclenchement était fixé à 128 g/km de CO2 en 2022). À ce stade, le montant de l'amende est de 50 euros.

Une situation qui hérisse le poil de Pierre Chasseray, le délégué général de l'association 40 millions d'automobilistes. « Le seuil des 1.000 euros de malus est dépassé dès 146 g/km de CO2 : on est très éloigné de l'archétype du véhicule très énergivore », déplore-t-il. Outre une mesure « anti-voitures », il pointe du doigt « une pression fiscale pesant fortement sur les foyers ayant besoin d'acheter des véhicules familiaux ».

Mais le plafond du malus a, lui aussi, connu un sérieux tour de vis. Alors qu'il atteignait l'an passé un maximum de 40.000 euros pour un véhicule rejetant plus de 223 g/km de CO2, il culmine aujourd'hui à 50.000 euros pour des émissions de CO2 de 226 g/km

Malus écologique : pleins phares sur 4 modèles



Modèle 1 : Citroën C3 Puretech 1.2 essence 83 S&S BVM (à partir de 16.590 euros)

Taux d'émission barème WLTP — 123 g. de CO2/km

Malus — 50 euros



Modèle 2 : BMW Série 2 Active Tourer (à partir de 35.750 euros)

Taux d'émission barème WLTP — 140 g. de CO2/km

Malus — 540 euros



Modèle 3 : Peugeot 408 Puretech 130 EAT8 Allure Pack (à partir de 36.230 euros)

Taux d'émission barème WLTP — 136 g. de CO2/km

Malus — 330 euros



Modèle 4 : Porsche 911 Carrera (à partir de 115.656 euros)

Taux d'émission barème WLTP — 245 g. de CO2/km

Malus — 50.000 euros

et plus (tarif maximal appliqué en cas de cumul avec le « malus au poids », resté inchangé pour 2023).

MOINS D'ÉLUS POUR LA PRIME À LA CONVERSION

Enfin, côté prime à la conversion (cumulable, sous conditions, avec le bonus écologique), s'il y a du mieux pour certains - son montant, qui peut aller de 1.500 à 6.000 euros, est majoré de 1.000 euros pour les foyers les moins aisés et pour les « gros rouleurs » aux revenus modestes, sans compter que cette surprime est attribuée automatiquement aux personnes habitant ou travaillant dans une zone à faibles émissions (ZFE) -, il n'y a, en revanche, plus rien pour les autres. Ainsi, les ménages dont le revenu fiscal de référence (RFR) par part dépasse

22.983 euros ne peuvent plus réclamer la prime à la conversion (idem pour la « prime retrofit », qui récompense la conversion d'un véhicule thermique en un véhicule électrique).

Pour prétendre à cette « prime à la casse », les véhicules (qu'ils soient neufs ou d'occasion) doivent respecter, dans les mêmes conditions, les barrières de prix (pas plus de 47.000 euros), de taux d'émission de CO2 (variable selon le modèle acquis) et de poids (limité à 2,4 tonnes).

Autant d'évolutions qui ne vont pas dans le sens de la simplification pour des particuliers toujours perdus face à cette usine à gaz des aides, dans une mer de dispositifs fiscaux complexes modifiés chaque année... ■

Ça bouge aussi pour le « bonus vélo »

Alors qu'il devait s'éteindre au 31 décembre 2022, le « bonus vélo » a finalement été prolongé pour au moins douze mois supplémentaires. Par ailleurs, les conditions d'éligibilité ont évolué pour permettre d'ouvrir à davantage de bénéficiaires cette aide de l'État pour l'acquisition d'un cycle neuf. Le dispositif est désormais réservé aux particuliers dont le revenu fiscal de référence (RFR) par part ne dépasse pas 14.089 euros (contre 13.489 euros précédemment), et reste ouvert aux personnes en situation de handicap.

En ce qui concerne un vélo sans assistance électrique (vélo classique), le bonus s'ouvre aux foyers justifiant d'un RFR par part inférieur ou égal à 6.358 euros (ce seuil atteignait 6.300 euros avant le 1^{er} janvier). Pour rappel, le montant du bonus est plafonné à 40% du prix d'achat du vélo.



	RFR </ 6.538 euros	RFR entre 6.538 euros et 14.089 euros
Vélo sans pédalage assisté	150 euros	x
Vélo à assistance électrique	400 euros	300 euros
Vélo cargo, remorque électrique pour cycles ou vélo adapté à une situation de handicap	2.000 euros	1.000 euros

Pour bénéficier de l'aide, les demandes sont à faire sur le site primealaconversion.gouv.fr dans les six mois suivant la date de facturation du vélo.

C'est aussi par ce biais que les personnes éligibles peuvent déposer un dossier pour prétendre à la prime à la conversion. Cette autre aide nationale est attribuée aux personnes qui se débarrassent de leur véhicule polluant (immatriculé avant 2026 pour les moteurs essence, avant 2011 pour les diesel) au profit d'un vélo électrique ou cargo, neuf ou d'occasion. Tout le monde y est éligible, mais le montant de l'aide varie en fonction du niveau des revenus.

La prime s'élève à 40% du coût d'acquisition du vélo dans la limite de 1.500 euros. Mais sa limite est portée 3.000 euros maximum pour un particulier ayant un RFR par part inférieur ou égal à 6.358 euros ou en situation de handicap. En zone à faibles émissions (ZFE), l'État accorde même une surprime équivalente à l'éventuelle aide versée par la collectivité territoriale, dans la limite de 1.000 euros. Enfin, la mise au rebut d'un véhicule polluant donne désormais droit à l'attribution d'une prime à la conversion pour l'achat d'un vélo par personne dans le foyer. Auparavant, elle était unique (une seule par véhicule ancien envoyé à la casse).

MON ARGENT EN BREF



Inflation

CES POSTES DE DÉPENSES EN SURCHAUFFE

Le mot « inflation » reste toujours accroché aux lèvres de nombreux ménages français. Et les dernières prévisions ne s'annoncent guère favorables pour le pouvoir d'achat. Une récente note d'analyse de France Stratégie constate que le coût combiné des biens et services associés à l'alimentation, au transport et au logement a connu une hausse très importante entre 2017 et fin 2022. En cinq ans, la valeur de ce panier a enregistré une augmentation de 16%.

Les huiles se placent en tête des produits alimentaires dont le prix a le plus progressé sur cette période (+46%), suivies des légumes (+34%) et des poissons et fruits de mer (+25%). Côté transport, les carburants et lubrifiants (+38%) devançant l'entretien-réparation (+22%) et les coûts de taxis-VTC (+18%). Pour le logement, ce sont avant tout les factures de gaz (+112%) qui ont plombé le porte-monnaie.

Cette flambée des prix n'a pas touché uniformément les ménages. Si on regarde en fonction de l'âge, le coût du panier a bondi de 11,5% chez les moins de 30 ans, et de 17,8% chez les plus de 65 ans.

Retraite complémentaire

FLUCTUATION EN MARS

L'Agirc-Arrco ne tient compte du revenu fiscal de référence (RFR) de ses retraités qu'en mars. Or, la CSG prélevée sur les retraites varie selon le RFR. S'il a augmenté, la pension Agirc-Arrco de mars est minorée du nouveau taux et des régulations de janvier et février. Avec un taux en baisse, elle est majorée à compter de mars.

Indemnité carburant

DÉLAI DE DEMANDE RALLONGÉ

La date limite pour réclamer l'indemnité carburant a finalement été repoussée d'un mois. Les ménages éligibles à l'aide individuelle de 100 euros ont jusqu'au 31 mars pour la demander, via le site des Impôts. Ce coup de pouce s'adresse, sous conditions de ressources, aux foyers actifs qui utilisent leur véhicule à des fins professionnelles.

Handicap

DÉMARCHES SIMPLIFIÉES POUR LES TUTEURS

Les caisses d'allocations familiales (Caf) facilitent les démarches en ligne des représentants légaux des personnes fragiles protégées. Finie la version papier : les tuteurs disposent désormais d'un compte qui leur est propre. Une fois ce compte créé dans l'espace « tuteur » sur caf.fr, il est automatiquement lié à celui de la personne sous mesure de protection.



Stations de ski

VAL-D'ISÈRE, TOUJOURS EN TÊTE DES PRIX

Avec un prix moyen de 6.295 euros le mètre carré en 2022 (+ 8,2% en un an), les Alpes du Nord restent le massif le plus cher de France. Selon une étude de Meilleurs Agents, le spécialiste de l'estimation immobilière en ligne, Val-d'Isère demeure en tête des stations de ski les plus onéreuses, atteignant les 13.569 euros/m², devant Courchevel (10.977 euros/m²) et Megève (10.714 euros/m²).

LE CHIFFRE

Selon une étude de la fédération du e-commerce et de la vente à distance (Fevad), les Français ont dépensé près de 147 milliards d'euros sur Internet en 2022. Cette année-là, les ventes en ligne ont enregistré une hausse de 13,8% par rapport à 2021, tirées par le secteur des services qui augmente de 36%. Les ventes de produits sont en recul de 7%. La progression du secteur se fait aussi du côté de l'offre, avec plus de 10.000 nouveaux sites marchands en un an.

147 Mds
d'euros

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2022 imposables en 2023)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 18.191 €	revenu net imposable 16.372 €	cas général 10.000 €	investissement Outre-mer 18.000 €

• **Emploi**

Smic : 11,27 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2023)</small>	Inflation : +6% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (janvier 2023)</small>
RSA : 598,54 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,2% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4^{ème} trimestre 2022</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1^{er} février 2023)</small>	
Taux de rémunération : 3%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 2% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} janvier 2023</small>	Plafond : 150.000 € <small>depuis le 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 1,3% <small>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2021)</small>	

• **Retraite**

Âge légal : 62 ans <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,3498 € <small>(au 01/11/2022)</small>	IRCANTEC : 0,51211 € <small>(au 01/07/2022)</small>

• **Immobilier**

Loyer : 137,26 points (+3,50%) <small>Indice de référence (IRL) 4^{ème} trimestre 2022</small>	Loyer au m² : 16 € <small>France entière (SeLoger mars 2023)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.198 € <small>(mars 2023 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 10.154 € <small>(mars 2023 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 2,80% <small>(1^{er} mars 2023 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1^{er} semestre 2023)

Taux légal des créances des particuliers : 4,47%	Taux légal des créances des professionnels : 2,06%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (mars 2023)

Prêts à taux fixe : 3,67% (moins de 10 ans) 3,87% (10 à 20 ans) 4% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 3,79%
Prêts-relais : 4,11%	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (mars 2023)

Montant inférieur à 3.000 € : 20,57%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 10,06%
Montant supérieur à 6.000 € : 6,15%

■ I D A M



www.id-am.fr

83, boulevard Malesherbes
75008 PARIS

Contact Mag

Stéphane Baudin, Président,

contact@id-am.fr

01 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.