

# leMag IDAM

n°30 - SEPT 2021

à la une

## IMPÔTS LOCAUX LE GRAND CHAMBARDEMENT



*dossier*

**SCPI**

OU INVESTIR POST-CRISE ?



Stéphane Baudin  
Président

Chères lectrices, chers lecteurs, très chers clients,

Votre numéro du mois de septembre ne consacre pas sa Une à la rentrée scolaire mais plutôt à l'entrée en vigueur de la réforme de la fiscalité locale. Les impôts locaux ont été revus en profondeur. Désormais, le pouvoir de taux des maires reposera essentiellement sur la taxe foncière. Une incidence notable sur le montant de nos avis de taxes foncières à régler d'ici au 15 octobre ?

Votre Dossier du mois traite du marché immobilier. La crise sanitaire a évidemment joué un rôle sociologique majeur dans la modification de l'usage de notre immobilier en fonction de sa typologie. Notre vision d'utilisateurs de bureaux, commerces, résidentiel principal, secondaire ou infrastructures de tourisme a nécessairement évolué au cours de cette période. Mais s'agit-il vraiment d'un big bang ? Autrement-dit, l'évolution de nos approches liée aux vertus du télétravail et à la nécessité absolue de disposer d'un bureau et d'un espace extérieur dans son logement voire même, chez plusieurs d'entre-nous, l'évidence nouvelle du choix d'un exode urbain, a-t-elle un caractère durable ? Ces phénomènes doivent être correctement appréhendés et transposés efficacement dans les stratégies d'investissement dans l'immobilier car il s'agit là d'une classe d'actifs de long terme et peu liquide, même lorsque l'on y accède au travers de la « pierre papier ».

Enfin, en cette rentrée, notre équipe de gestion privée est à votre écoute. N'hésitez pas à nous solliciter.

Merci pour votre fidélité et pour votre confiance.  
Bonne lecture et à très bientôt !

Stéphane Baudin

à la une



**IMPÔTS LOCAUX  
LE GRAND  
CHAMBARDEMENT**

Suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale, transfert de la part départementale de la taxe foncière aux communes, mécanismes de compensation mis en place par l'État... La réforme de la fiscalité locale entre pleinement en application cette année. Et le pouvoir de fixation de taux des maires reposera désormais essentiellement sur la taxe foncière.

→ page 3

dossier



**SCPI  
OÙ INVESTIR  
POST-CRISE ?**

Si les sociétés civiles de placement immobilier se sont sorties dans l'ensemble sans trop de heurts de la crise liée au Covid-19, cette dernière a néanmoins chahuté le marché immobilier. Des dynamiques bien distinctes animent les différents segments de ce placement.

→ page 7

**vosre patrimoine**

→ page 11





à la une

# IMPÔTS LOCAUX LE GRAND CHAMBARDEMENT

Suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale, transfert de la part départementale de la taxe foncière aux communes, mécanismes de compensation mis en place par l'État... La réforme de la fiscalité locale entre pleinement en application cette année. Et le pouvoir de fixation de taux des maires reposera désormais essentiellement sur la taxe foncière.

C'est un peu l'arbre qui cache la forêt. La suppression de la taxe d'habitation, mesure-phare de la campagne d'Emmanuel Macron qui a contribué à son élection en 2017, a conduit le législateur à remettre à plat la fiscalité locale dans son ensemble. Il n'avait pas le choix : il était indispensable de compenser la disparition d'un impôt rapportant quelque 24 milliards d'euros par an aux collectivités ! C'est donc tout un schéma de financement qu'il a fallu repenser pour contrebalancer les pertes de recettes induites pour les communes et ne pas déséquilibrer des budgets souvent mis à mal par la crise sanitaire. Triste hasard du calendrier. Le tout sans augmenter la pression fiscale, pour ne pas donner l'impression d'un jeu de bonneteau et éviter de froisser le contribuable-électeur à l'approche du prochain scrutin présidentiel.

Cette refonte, qui entre en vigueur à compter de

cette année, a concerné aussi bien les collectivités territoriales (communes, départements, régions) que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), appellation qui regroupe les syndicats de communes, les communautés urbaines, les communautés de communes, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle et les métropoles.

## NATIONALISATION DE LA TAXE D'HABITATION

En revanche, certaines taxes annexes à la taxe d'habitation ne sont pas concernées par cette nationalisation. C'est le cas de la part de taxe d'habitation principale dévolue aux syndicats de communes et de la taxe Gemapi (servant à financer la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations). Même chose pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe d'habitation sur les logements vacants, dont

les recettes restent dans l'escarcelle des communes et des intercommunalités. La taxe sur les logements vacants (TLV) demeure, quant à elle, affectée à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

### LA TAXE FONCIÈRE AUX COMMUNES

Les communes, et plus globalement l'échelon communal (EPCI inclus, appelé « bloc communal » par les spécialistes des finances locales), bénéficient de plusieurs mécanismes compensatoires, en contrepartie de la perte totale en 2021 du produit de THRP, du fait de sa suppression. Le principal prévoit le transfert intégral de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties aux communes, soit plus de 14 milliards d'euros. Cette fraction de taxe foncière n'apparaîtra plus dans les avis d'imposition de cette année. Après la suppression de la part régionale de la taxe foncière en 2011, et donc celle redevant aux départements cette année, la taxe foncière devient un impôt entièrement communal.

Les maires conservent la main sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les deux taxes foncières. Ce qui fait dire à Yann Le Meur, président de président de Ressources Consultants Finances et enseignant à la faculté des sciences économiques de Rennes I, qu'il « *leur reste une autonomie fiscale non négligeable* ». À elle seule, la taxe foncière sur les propriétés bâties représente une manne de plus de 35 milliards d'euros annuels, soit près de la moitié du produit de l'impôt sur le revenu.

Les EPCI à fiscalité propre bénéficient quant à eux, en compensation de la suppression de la THRP, d'une fraction de TVA (taxe sur la valeur ajoutée), pour un montant de l'ordre de 7 milliards d'euros.

Les départements se retrouvent privés de tous les impôts directs historiques dont ils détenaient un pouvoir de fixation de taux



Le bloc communal s'est également vu affecter :

- une part des frais de gestion auparavant perçus par l'État lors du recouvrement des deux taxes foncières (bâti et terrains) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE)

- la taxe sur les surfaces commerciales (qui abondait auparavant le budget de l'État)
- la taxe additionnelle à la taxe foncière sur le non bâti
- l'intégralité de recettes de la CFE et une petite majorité (53%) de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

### PERTE DE L'AUTONOMIE FISCALE DES DÉPARTEMENTS

Depuis cette année, les exécutifs départementaux ne sont plus libres de lever des impôts auprès des ménages, du fait transfert intégral de la part départementale de taxe foncière aux communes. Leur budget se voit accorder une fraction de TVA en compensation dès cette année. Les départements se retrouvent privés de tous les impôts

**« Les maires conservent la main sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les deux taxes foncières ».**

## « Coco » pour rétablir l'équité entre communes

Le transfert de taxe foncière en contrepartie de la perte de la taxe d'habitation sur les résidences principales, ce n'est presque jamais du un pour un. Comme les montants ne coïncident pas, une commune aurait pu percevoir plus de taxe foncière qu'elle n'a perdu de taxe d'habitation, et inversement, sans ajustement. C'est la raison pour laquelle un mécanisme de correction, appelé coefficient correcteur ou « coco », a été institué. Les communes percevant un excédent inférieur ou égal à 10.000 euros « ne feront l'objet d'aucun prélèvement et conserveront le bénéfice de cette surcompensation », d'après le dernier rapport de l'Observatoire des finances et de la gestion publique locales.

directs historiques dont ils détenaient un pouvoir de fixation de taux : taxe d'habitation et CFE (transférées au bloc communal en 2011), et maintenant taxe foncière.

Lot de consolation, les départements bénéficient d'une fraction des frais de gestion auparavant perçus par l'État au titre du recouvrement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, y compris sur la part d'impôt foncier revenant à la commune et aux intercommunalités. Ils conservent par ailleurs une part minoritaire, mais non négligeable (47%), de CVAE.

Enfin, les régions, qui se voient retirer leur part de CVAE et des frais de gestion de taxe d'habitation, se voient attribuer une dotation de l'État. La fraction de TVA attribuée aux EPCI à fiscalité propre, aux départements et aux collectivités à statut particulier (Ville de Paris, métropole de Lyon) évoluera chaque année en fonction de la variation de cet impôt national.

« Le législateur a, en outre, prévu une clause garantissant aux affectataires de cette fraction de TVA que son

montant ne pourra jamais être inférieur à celui versé en 2021 », peut-on lire dans le dernier rapport de l'Observatoire des finances et de la gestion publique locales, publié en juillet dernier. Espérons que cette disposition ne trouve jamais motif à s'appliquer. ■



Les maires conservent la main sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les deux taxes foncières

## ***Suppression de la taxe d'habitation, où en est-on ?***

En 2020, 80% de la population a bénéficié d'une suppression en totalité de sa taxe d'habitation sur la résidence principale (THRP), conformément à la promesse présidentielle. Dès cette année, les 20% restants auront aussi droit à leur allègement d'impôt. À l'instar du dispositif adopté pour la majorité des contribuables, celui-ci s'applique de façon progressive, sur trois années, à cheval sur deux mandatures, à raison d'un allègement de 30% en 2021, de 65% en 2022, avant une disparition totale, et en principe définitive, de cotisation de THRP en 2023. Seule exception à ce principe : les redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ne sont pas concernés par cette exonération.

Conséquence de la nationalisation de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la base d'imposition n'est pas revalorisée, alors que celle sur les résidences secondaires est majorée de 0,2%. Parallèlement, pour l'imposition résiduelle due cette année, les taux d'imposition appliqués à l'échelle des communes et des intercommunalités sont gelés par à leurs niveaux de 2019. Même chose pour les éventuels abattements fiscaux.

La taxe d'habitation étant recentrée sur les résidences secondaires et autres locaux non affectés à la résidence principale, on pourrait craindre une augmentation des taux d'imposition afférents votés par les conseils municipaux, la plupart des propriétaires de résidences secondaires n'étant pas électeurs de la commune où se trouve leur pied-à-terre. Cependant, les textes de loi ont prévu une corrélation des taux des impositions entre taxe d'habitation sur les résidences secondaires et taxe foncière. Ce qui devrait suffire à dissuader les maires d'avoir la main trop lourde.

# MA FISCALITÉ EN BREF



## ENTREPRISES

### Prime Macron défiscalisée : V3

La prime exceptionnelle de pouvoir d'achat ou « prime Macron », instaurée en pleine crise des gilets jaunes, est reconduite pour une troisième période, du 1er juin 2021 au 31 mars 2022, par la loi de finances rectificative pour 2021 du 19 juillet. Défisalisée dans la limite de 1.000 euros, elle peut être portée à 2.000 euros si l'employeur a conclu un accord d'intéressement, ou ouvert une négociation sur les salaires ou les conditions de travail. Les PME de moins de 50 salariés bénéficient d'une dérogation pour accorder une somme de 2.000 euros sans condition. La prime demeure accordée aux salariés touchant jusqu'à trois Smic, soit 4.663,74 euros bruts mensuels sur la base du salaire minimum applicable cette année. L'employeur peut verser un montant plus important, mais l'excédent sera soumis à cotisations sociales et à l'impôt sur le revenu. La prime ne peut « se substituer [...] à des augmentations de rémunération ni à des primes prévues par un accord salarial, le contrat de travail ou les usages en vigueur ».

## NOUVEAU SERVICE FISCAL

### « Je gère mes biens immobiliers »

Grâce au service « Je gère mes biens immobiliers », tout propriétaire de biens immobiliers bâtis, particulier comme professionnel (personne morale), peut disposer d'une vision nationale de l'ensemble de ses propriétés et de leurs caractéristiques (surface, nombre de pièces, numéro de lot), depuis son espace en ligne sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). À terme, ce service pourra servir à remplir diverses obligations fiscales, telles que le paiement des taxes d'urbanismes à partir de fin 2022 ou la déclaration d'occupation des locaux d'habitation dès 2023.



## IFI

### Recette en hausse

La recette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), perçu par l'État français, a atteint 1,56 milliard d'euros en 2020, en hausse de 4,4% par rapport à 2019. 143 337 foyers fiscaux, disposant d'un patrimoine immobilier supérieur à 1,3 millions d'euros, ont rempli une déclaration d'IFI, soit 3% de plus qu'en 2019. L'IFI moyen s'est établi à 11.000 euros, pour un patrimoine net moyen de 2,395 millions d'euros.

## RÉDUCTION D'IMPÔT

### Bonus pour les dons aux associations culturelles

Le taux de la réduction d'impôt pour les dons en faveur des associations culturelles et des établissements publics des cultes d'Alsace-Moselle, a été porté de 66% à 75%, pour les 554 premiers euros donnés. Cette majoration concerne les sommes versées entre le 2 juin 2021 et le 31 décembre 2022. Au-delà de 554 euros, le régime de droit commun s'applique, soit une réduction d'impôt égale à 66% du montant donné, dans la limite de 20% du revenu imposable.

## LE CHIFFRE

La part des contribuables optant pour la mensualisation de la taxe foncière a atteint **34%** en 2020, un plus haut historique, contre 32,6% en 2019 et 29,7% en 2015. La part des prélèvements automatiques à l'échéance grimpe à 27,8% contre 18% en 2019 et 9,2% en 2015. Les moyens de paiement traditionnels (chèques, espèces) représentent un règlement sur sept.



dossier

# SCPI

## OU INVESTIR POST-CRISE ?

Si les sociétés civiles de placement immobilier se sont sorties dans l'ensemble sans trop de heurts de la crise liée au Covid-19, cette dernière a néanmoins chahuté le marché immobilier. Des dynamiques bien distinctes animent les différents segments de ce placement.

Cet été a été placé sous le signe de la reprise économique. Après 18 mois de crise sanitaire et de mesures de confinement hors-normes, et malgré les mesures liées au variant Delta, les commerces et les restaurants ont rouvert leurs portes, les événements accueillant du public sont de nouveau programmés, et les salariés reviennent progressivement sur leur lieu de travail. Les investisseurs retrouvent aussi confiance : la collecte sur les SCPI a rebondi à 1,7 milliard d'euros au premier trimestre 2021, et même à 1,96 milliard au deuxième trimestre.

### LES SCPI D'HÔTELLERIE EN SOUFFRANCE

La crise a néanmoins laissé des traces dans le secteur de l'immobilier d'investissement, en accentuant certaines tendances déjà existantes et en posant de nouvelles questions sur l'évolution des usages de l'espace immobilier. Dans ce contexte, les investisseurs doivent naviguer prudemment, pour éviter les mauvaises surprises.

Deux secteurs sont particulièrement fragilisés. Les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie sont les premières à pâtir de ce changement d'environnement, avec la crise du tourisme. Elles ont affiché en 2020 des taux

**« Quelle que soit l'attractivité de ces supports, les épargnants en SCPI doivent se méfier des excès ».**

de distribution en berne, à l'image d'Atream Hôtels, dont le rendement est passé de 4,75% en 2019 à 2,37% en 2020. Plus durement touchée encore, Aestiam Cap'Hebergimmo a vu son taux tomber de 4,72% à 1,43%, avec, en plus, une baisse de prix de part opérée début janvier 2021. Autre événement symbolique : Atream Hotels a absorbé la récente Atream Pierre Altitude, spécialisée sur l'hébergement touristique de montagne et fortement pénalisée par la fermeture des remontées mécaniques.

### LES SCPI DE COMMERCE RÉSISTENT UN PEU MIEUX

Autre segment en difficulté : les commerces. La performance 2020 de la catégorie n'a pas été bonne, même si elle cache des disparités au sein de ce segment bien plus profond que celui de l'hôtellerie. Entre les fermetures administratives et le recours de plus en plus massif des consommateurs aux services en ligne, les commerces souffrent. Le rendement de ces SCPI s'est tassé à 3,80% en 2020, en baisse de 0,62 point de pourcentage sur un an. Edmond de Rothschild



constate, en outre, dans une note d'analyse consacrée aux marchés immobiliers en zone euro (Allemagne, France, Pays-Bas et Italie), que les prix ont particulièrement décroché sur le secteur du commerce, jusqu'à -22,9% pour la zone euro. « *Au quatrième trimestre 2020, ces prix n'avaient toujours pas commencé à se relever, contrairement à ce qui est généralement observé pour les autres secteurs* », souligne Jean-Christophe Delfim, économiste et auteur de cette étude. Le taux de rendement des SCPI de commerce s'est néanmoins relevé au cours des deux premiers trimestres de 2021. À 4,05% annualisé au deuxième trimestre, selon MeilleureSCPI.com, il reste néanmoins inférieur à la moyenne du marché.

Reste que ce segment n'est pas uniforme et que certaines stratégies sont à privilégier. « *Les commerces de proximité situés au cœur des centres-villes des grandes métropoles ont su tirer leur épingle du jeu de cette crise, de même que les petits centres commerciaux et certains commerces de périphérie de villes de taille moyenne* », indique Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. Cela se ressent dans les performances : les SCPI orientées sur ces actifs conservent ainsi des taux de rendement supérieurs à la moyenne du marché, comme Altixia Commerces (Altixiam REIM), Coeur de Ville (Sogénial Immobilier) ou encore Cristal Rente (Intergestion).

### **CES SECTEURS QUI L'EMPORTENT...**

Les grandes gagnantes sont en revanche les SCPI spécialisées, qui affichent des thèmes d'investissement porteurs, comme la santé. Ces dernières acquièrent des biens immobiliers très divers - cli-

Nombre de gérants réalisent des acquisitions dans la logistique, un secteur porté par le développement du e-commerce



niques, établissements de soins de suite et de réadaptation (SSR), Ehpad -, mais aussi des murs de cabinets médicaux et de laboratoires, ainsi que des entrepôts de cliniques. Preuve de cet engouement sur fond de crise sanitaire, Primovie (Primonial REIM) et Pierval Santé (Euryale AM) sont les deux supports ayant affiché la meilleure collecte nette l'an dernier : respectivement 431 et 422 millions d'euros, selon MeilleureSCPI.com. Et la tendance se poursuit en 2021.

Nombre de gérants réalisent également des acquisitions dans la logistique, un secteur porté par le développement du e-commerce. La logistique a recueilli 17% des volumes d'investissements réalisés en 2020, selon le European Property Outlook de BNP Paribas Real Estate. Les prix y ont d'ailleurs progressé de 9,3% en zone euro ; et le potentiel paraît grand pour cette classe d'actifs qui profite de la métropolisation et d'un effet rareté des emplacements. La SCPI spécialisée sur cette thématique, Activimmo, a distribué pas moins de 6,05% l'an dernier.

## ***Poussée de l'ISR***

La labellisation des fonds immobiliers gérés selon une approche d'investissement socialement responsable progresse doucement mais sûrement. Dans son Observatoire 2021 des pratiques de labellisation des fonds immobiliers, l'Aspim (l'association professionnelle du secteur) et l'OID (Observatoire de l'immobilier durable) constatent qu'à fin 2020, le secteur de l'immobilier d'investissement comptait 12 fonds labellisés ISR, comprenant des OPCI, des OPPCI et des SCPI. Ces dernières étaient au nombre de six fin décembre : Grand Paris Patrimoine de La Française REM, Fair Invest de Norma Capital, Néo de Novaxia

Investissement, PFO2 de Perial AM, Primopierre de Primonial REIM, et Pierre Capital de Swiss Life AM. Depuis la publication de ce rapport, deux autres SCPI ont décroché le sésame : Epargne Pierre de Atland Voisin et Iroko Zen de Iroko. Selon MeilleureSCPI, ces huit sociétés représentent 12,57% du marché en termes de capitalisation. Mais elles ont attiré 16 % de la collecte au premier trimestre 2021. Si d'autres SCPI devraient obtenir le label au cours du second semestre et en 2022, tous les supports ne peuvent y prétendre. L'Aspim estime à environ 30% de l'offre le nombre de SCPI susceptible de le détenir à terme.

## UN MOT D'ORDRE : DIVERSIFIER

Quelle que soit l'attractivité de ces supports, les épargnants en SCPI doivent se méfier des excès et privilégier une bonne diversification de leurs portefeuilles. Selon une récente étude de l'Edhec Risk Institute avec Swiss Life AM, la grande variété des SCPI disponibles sur le marché conduit à une hétérogénéisation des performances. Pour se prémunir contre de mauvais choix, il faut donc diversifier son portefeuille sur plusieurs produits.

Les calculs réalisés par les auteurs de l'étude, détenir dix SCPI permet de profiter de 88% des effets de la diversification. « *En fonds de portefeuille, on privilégie des SCPI diversifiées sur le plan des activités, géographiquement et temporellement, recommande pour sa part Jean-Marc Peter. On peut ensuite avoir des convictions et choisir des produits thématiques mais ces derniers doivent rester marginaux dans une allocation* ».

## LE BUREAU N'EST PAS MORT

Quant aux bureaux, cœur d'activité des SCPI puisqu'ils représentent près des deux-tiers des actifs détenus par les sociétés civiles, ils ne doivent pas être délaissés malgré l'essor du télétravail. L'EIF a néanmoins mené une étude publiée en janvier sur l'impact du télétravail sur la demande de bureaux en Île-de-France. Selon l'institut, « *une réduction potentielle du nombre de postes de travail ne se répercute pas de manière symétrique sur les surfaces occupées par les entreprises* ». En effet, les surfaces sont transformées pour « *développer d'autres types d'espaces de convivialité, de réunions, de créativité, etc., afin de développer les interactions indispensables à la vie des entreprises* », poursuit l'étude.

De tels aménagements prendront en outre du temps, sans compter que les entreprises sont généralement engagées sur des baux longs. Les professionnels se veulent donc rassurants : le bureau, s'il doit évoluer, n'est pas mort !



### Les commerces et l'hôtellerie, les plus touchés par la crise sanitaire

	Rendement 2020 (taux de distribution sur valeur de marché)	Variation du prix moyen	Performance globale
Bureaux	4,13%	1,46%	5,59%
ISR	4,74%	0,65%	5,39%
Diversifiées	4,47%	0,89%	5,36%
Paneuropéennes	4,55%	0,47%	5,02%
Logistique	4,93%	0%	4,93%
Spécialisées	4,46%	0,27%	4,73%
Santé	4,64%	0%	4,64%
Commerces	3,80%	-0,38%	3,42%
Hôtellerie	2,13%	0%	2,13%
Global	4,20%	1,08%	5,28%

Source : MeilleureSCPI.com

# MON IMMOBILIER EN BREF



## CRÉDIT IMMOBILIER

### Des taux toujours plus bas

Le taux moyen des crédits immobiliers vole de record en record. Après s'être établi à 1,06% (hors assurances) en juillet, il a de nouveau crevé le plancher en août pour s'afficher à 1,05%, selon les dernières données de l'Observatoire Crédit Logement - CSA. À titre de comparaison, les taux moyens pointaient à 1,15% en décembre 2020, et à 1,27% six mois plus tôt. « En dépit de la reprise de l'inflation et de la montée des risques de défaut d'une partie des emprunteurs, les banques maintiennent les conditions des crédits octroyés depuis avril dernier et à des niveaux exceptionnellement favorables, afin de soutenir la demande des particuliers », constate Crédit Logement. Une bonne nouvelle, notamment, pour les ménages les moins aisés. Mais le tableau pourrait encore être plus idyllique sans la hausse des prix immobiliers (conséquence du manque d'offres de biens dans certaines zones) et la menace de sanctions liées au non-respect des recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF).

## ENCADREMENT DES LOYERS

### Au tour de Lyon, Bordeaux et Montpellier

Après le feu vert de l'État, les villes de Lyon, Bordeaux et Montpellier vont pouvoir entamer une expérimentation, pour une période de cinq ans, de l'encadrement des loyers dans le parc locatif privé. Le dispositif, déjà en vigueur à Paris (depuis juillet 2019) et à Lille (rétabli en mars 2019), devrait être mis en place entre le début et la mi-2022.

## CONSTRUCTION

### Le neuf toujours à la peine

Selon les derniers chiffres du ministère de la Transition énergétique, la construction de logements neufs en France entre mai et juillet a reculé de 5,5% par rapport aux trois mois précédents. Et si elle s'affiche en hausse de 4,8% sur un an, les niveaux de réservations et de mises en vente restent bien en dessous de ceux d'avant la crise sanitaire.



## IMPÔT

### Un embarcadère augmente la valeur d'un bien

Même s'il se situe sur le domaine public, un embarcadère à usage privatif augmente la valeur vénale du bien immobilier auquel il se rattache. Ainsi en a jugé la Cour de cassation, pour qui une telle installation constitue un élément de haut standing. L'ouvrage doit, par conséquent, être pris en compte pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

## JURISPRUDENCE

### Renonciation interdite après une promesse de vente

Dans un arrêt rendu en juin, la Cour de cassation a jugé que celui qui a signé une promesse de vente d'un bien immobilier était définitivement engagé, à moins qu'une clause de cette promesse ne lui ait réservé la possibilité de se désengager. Jusque-là, le vendeur pouvait se rétracter, quitte à payer des dommages-intérêts parfois conséquents.

## LE CHIFFRE

C'est, selon l'Insee, la part de résidences secondaires détenues par des personnes âgées de 60 ans ou plus en France, contre 38% pour les résidences principales. Cette proportion, qui grimpe à 75% sur le littoral du Var et des Alpes-Maritimes, est atténuée dans les massifs des Alpes du Nord ou des Vosges (respectivement 65% et 63%). pourront plus être proposés à la location dès 2023. Cette échéance concerne 90.000 biens, soit 4% des « passoires thermiques ».

# 66%

• **Impôts**

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

• **Emploi**

<b>Smic : 10,25 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2021)</small>	<b>Inflation : +1,2%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (juillet 2021)</small>
<b>RSA : 565,34 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 8%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2<sup>ème</sup> semestre 2020</small>

• **Épargne**

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

• **Retraite**

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

• **Immobilier**

<b>Loyer : 130,692 points (+0,19%)</b> <small>Indice de référence (IRL) 1<sup>er</sup> trimestre 2021</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 15 €</b> <small>France entière (SeLoger août 2021)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> <small>(juillet 2021 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : <b>4.361 €</b>	dans l'ancien : <b>3.464 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>11.448 €</b> <small>(juillet 2021 - baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>1%</b> <small>(6 septembre 2021 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (2<sup>ème</sup> semestre 2021)

Taux légal des créances des particuliers : <b>3,12%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>0,76%</b>
---	---

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

Prêts à taux fixe : <b>2,47% (moins de 10 ans)</b> <b>2,44% (10 à 20 ans)</b> <b>2,48% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>2,43%</b>
Prêts-relais : <b>2,93%</b>	

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

Montant inférieur à 3.000 € : <b>21,09%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>9,83%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>5,08%</b>

# . I D A M



[www.id-am.fr](http://www.id-am.fr)

83, boulevard Malesherbes  
75008 PARIS

**Contact Mag**

Alban de Follin, Directeur,  
[adefollin@id-am.fr](mailto:adefollin@id-am.fr)  
06 48 58 14 29

#### **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.