

*à la une*

# ACHAT IMMOBILIER

## COMMENT GONFLER VOTRE APPORT ?



*dossier*

**MARCHÉS FINANCIERS**  
L'EUPHORIE PEUT-ELLE  
CONTINUER ?

*éclairage*

**RETRAITE**  
RÉCUPÉRER SES TRIMESTRES  
DE COTISATION MANQUANTS

## à la une



### ACHAT IMMOBILIER COMMENT GONFLER VOTRE APPORT PERSO ?

En général, les banques exigent que le prêt mobilisé pour financer un projet immobilier soit complété par l'utilisation de fonds propres. Pour le candidat à la propriété, la stratégie réside dans un bon équilibre entre épargne et montant d'emprunt.

→ page 3

## dossier



### MARCHÉS FINANCIERS L'EUPHORIE PEUT-ELLE CONTINUER ?

Après de nouveaux records, et malgré une performance des indices concentrée sur une poignée de valeurs, une correction est possible, sans remettre en cause la poursuite de la marche en avant des actions.

→ page 8

## éclairage



### RETRAITE RÉCUPÉRER SES TRIMESTRES DE COTISATION MANQUANTS

Pour vous garantir une retraite sans décote, vous devez vérifier vos trimestres validés et réclamer ceux « oubliés » avant de liquider vos droits. Voici la marche à suivre pour détecter et corriger ces manquements.

→ page 9

## vosre patrimoine

→ page 11





à la une

# ACHAT IMMOBILIER COMMENT GONFLER VOTRE APPORT PERSONNEL ?

En général, les établissements de crédit exigent que le prêt bancaire mobilisé pour financer un projet immobilier soit complété par l'utilisation de fonds propres. Pour le candidat à la propriété, la stratégie réside dans un bon équilibre entre épargne et montant d'emprunt.

C'est un paramètre non négligeable pour obtenir un financement immobilier. L'apport personnel constitue une somme d'argent (exprimée en pourcentage du montant total de l'acquisition d'un bien) disponible que vous pouvez consacrer à votre projet, en complément de l'éventuel emprunt souscrit auprès d'un établissement prêteur pour couvrir la totalité de l'opération. S'il reste indispensable, l'apport n'est pas obligatoire. Dans certains cas (très) rares, vous pouvez emprunter l'intégralité de l'argent nécessaire à l'accomplissement de votre dessein (*voir encadré plus loin*).

Mais dans le contexte de taux d'intérêt durablement élevés (même s'ils semblent entrés dans un cycle de baisse depuis le début d'année, après avoir presque quadruplé en l'espace de deux ans pour s'établir aux alentours de 4%), l'apport personnel demeure essentiel pour décrocher un crédit à de bonne

conditions auprès de sa banque. Nos conseils pour muscler votre mise de fonds en bonne intelligence.

## PAS DE MONTANT MINIMUM LÉGAL

La vive remontée des taux d'intérêt à long terme, Habituellement, les banques réclament un apport compris entre 10% et 20% de la valeur du bien immobilier convoité. Sachant que leurs exigences se sont intensifiées, du fait de l'envolée brutale des taux et la mise en place de règles d'octroi drastiques par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), la présentation d'un apport personnel avoisinant les 30% vous permettra de solder plus rapidement votre emprunt et de bénéficier de conditions avantageuses.

« D'un point de vue légal, il n'existe aucun montant minimum d'apport nécessaire à l'obtention de votre prêt », précise Laura Martino, directrice des partenariats bancaires chez le courtier Cafpi. « Cependant,

selon la norme en vigueur dans le domaine de l'immobilier ancien, il est recommandé que vous disposiez d'un montant personnel suffisant pour couvrir a minima les frais afférents à votre crédit, à savoir les frais de notaire, les frais de dossier, les frais de garanties ou encore les éventuels frais d'agence, lesquels représentent autour de 10% du coût total de votre achat », poursuit-elle.

« Un montant additionnel apporté ou la disposition d'une épargne résiduelle sur les comptes de la banque prêteuse peuvent inspirer confiance à votre banquier et, *in fine*, vous être utiles lors des négociations portant sur les termes du prêt », ajoute Laura Martino. Reste que l'établissement prêteur demeure toujours libre de fixer le niveau de mise de fonds nécessaire pour octroyer le financement.

#### DIVERSES SOURCES D'APPORT

Sachez, par ailleurs, que votre apport personnel peut émaner d'horizons divers. « Votre principale ressource réside dans l'épargne que vous avez accumulée au fil des années, démontrant votre capacité à économiser et à mettre de l'argent de côté », explique Cécile Roquelaure, directrice des études du courtier Empruntis. « Il s'agit, notamment, des fonds que vous avez engrangés sur des livrets d'épargne réglementée - tels que le Livret A ou

le Livret d'épargne populaire (LEP) -, ainsi que ceux provenant du déblocage des sommes placées dans un plan d'épargne retraite (PER) ou un plan d'épargne entreprise (PEE) si vous envisagez l'achat de votre résidence principale », complète-t-elle.

« Les fonds destinés à l'apport personnel peuvent également provenir des montants investis dans un contrat d'assurance vie ou un compte-titres. Cependant, dans ce cas, il est essentiel d'examiner attentivement l'impact fiscal lors du rachat total ou partiel de ces enveloppes financières », avertit Cécile Roquelaure.

Autre option : solliciter vos parents, vos grands-parents ou vos proches. « L'appel à la solidarité familiale est susceptible de trouver une réponse à travers une donation, dont le montant peut être intégré à votre apport personnel », indique Laura Martino. Elle insiste sur le fait que, dans le cadre de cette stratégie, il est fortement recommandé de se faire accompagner d'un expert, comme un notaire.

#### PRÊT FAMILIAL : PRUDENCE !

Pour compléter ce pécule, il ne faut pas non plus hésiter à faire une demande de prêt aidés. Les primo-accédants, qui ne peuvent pas compter sur la vente de leur bien immobilier pour financer l'apport personnel (ce qui est généralement le cas des secundo-accédants), peuvent, sous conditions, profiter d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition de leur première résidence principale. De son côté, Action Logement propose aux salariés des entreprises du secteur privé un prêt à un taux d'intérêt très faible.

Le recours au prêt familial peut aussi être un sésame tentant pour décrocher un « oui » de la part de sa banque. Une option à prendre, toutefois, avec des pincettes. En premier lieu, il convient de matérialiser cet acte par écrit. C'est une garantie pour celui qui prête l'argent ; et cela évite surtout que l'administration fiscale ne procède à une requalification de ce prêt en donation déguisée. « Mais à côté de cela, il faut savoir que les mensualités à rembourser à vos proches seront prises en compte lors du calcul de votre capacité d'emprunt. Par conséquent, les banques examineront très attentivement votre dossier », avertit Olivier Colin, gérant de l'agence immobilière Century 21 à Remiremont (Vosges).

**89.345**  
euros

D'après le réseau d'agences immobilières Century 21, le montant moyen de l'apport personnel exigé par les banques pour accorder un prêt immobilier a atteint des sommets au second semestre : 89.345 euros pour l'achat d'un bien à 244.090 euros (soit 36,6% du financement d'une acquisition). Mais avec la réouverture récente du marché du crédit, le niveau de l'apport semble entré en phase de normalisation.

## METTRE TOUTES SES ÉCONOMIES ?

Une prise de décision s'impose au moment de constituer le montage de votre demande de prêt immobilier. Avec une interrogation : faut-il injecter l'ensemble de vos économies dans ce projet ? Un arbitrage qui appelle, en réalité, un dosage judicieux. « Mettre l'intégralité de son épargne dans l'apport personnel n'est pas conseillé, prévient Laura Martino. L'établissement prêteur va chercher à garantir que, après avoir effectué votre apport initial, vous disposez toujours d'une épargne de précaution pour faire face à d'éventuels imprévus ou financer des projets

futurs ». Autrement dit : en investissant toute votre épargne dans votre apport, vous risquez d'être à court de trésorerie lors des moments difficiles ou de ne pas pouvoir financer un projet futur.

Dans l'idéal, il est fortement conseillé de conserver une quote-part d'épargne pour initier des placements sur des supports rémunérateurs qui produiront des intérêts (une assurance vie ou un plan d'épargne en actions, par exemple). Le choix de placements financiers, qui rapporteront plus à moyen terme que le coût de l'emprunt, dépendra, bien évidemment, de votre niveau d'appétence au risque financier. ■



## *Prêt immobilier sans apport : possible, mais...*

Souscrire un prêt immobilier pour acheter sa première résidence principale sans apport personnel reste une option théoriquement envisageable. Mais les banques restent souvent frileuses sur le sujet. Pour passer le cap d'un financement jusqu'à 110% de la somme nécessaire (le coût intégral du montant du bien acheté, plus les frais divers), il convient de présenter un profil exemplaire et des arguments en béton.

Lors de l'examen de votre dossier, l'établissement prêteur va scruter les revenus du candidat (un peu plus élevés que la moyenne), sa stabilité professionnelle, la situation de son compte bancaire (pas de découverts réguliers ni de pratique intense de paris sportifs et jeux d'argent). Sans apport, il faut aussi tabler sur un taux d'endettement maximum autorisé de 30% (contre 35% pour un emprunt avec apport). L'âge sera également un critère important lors de la demande de crédit. À noter qu'un senior peut tout à fait prétendre à un crédit sans avoir d'apport personnel : c'est avant tout la date d'échéance du prêt qui permettra de savoir si le projet est réalisable. Quant aux primo-accédants ayant de belles perspectives d'évolution de carrière, avec des salaires augmentant rapidement, ils entrent pleinement dans la cible.



dossier

# BOURSE

## LES GRANDES VALEURS MOTRICES DES MARCHÉS ACTIONS

Après de nouveaux records, et malgré une performance des indices concentrée sur une poignée de valeurs, une correction est possible, sans remettre en cause la poursuite de la marche en avant des actions.

Les marchés actions volent de record en record, des deux côtés de l'Atlantique. Les grands indices ont connu d'excellentes performances au premier trimestre : +7,03% pour l'indice Stoxx Europe 600 et +10,16% pour l'indice S&P 500 (12,67% après conversion en euros), après avoir touché un nouveau plus haut en séance à 5.264,85 points lors de la dernière séance de Bourse de la période, le 28 mars. Le marché français n'est pas en reste : le CAC 40, indice de référence de la place de Paris, a grimpé de 8,78% du 1<sup>er</sup> janvier à fin mars, pour clôturer à 8.205,81 points, après avoir également signé un nouveau record absolu, à 8.253,59 points, lors de la dernière séance du trimestre. Outre Hermès International qui poursuit son exceptionnel parcours boursier, le CAC 40 a été porté par le secteur automobile, Renault et Stellantis se hissant dans le top 5 des hausses au sein de l'indice, à la faveur de solides résultats financiers, et celui de l'aéronautique/défense,

dans un contexte de remilitarisation, permettant à Safran, Airbus et Thales de figurer parmi les dix plus fortes hausses trimestrielles.

### VERRE À MOITIÉ PLEIN

Comment expliquer cette appétence pour les actions ? « Les investisseurs ne veulent retenir que les bonnes nouvelles : une croissance toujours forte aux États-Unis, le risque de stagflation qui s'est éloigné en Europe, ainsi que le discours plus accommodant des banques centrales et la visibilité qu'elles ont donnée au marché sur la baisse de taux directeurs à venir », remarque Dorian Foulon, gérant de portefeuille et stratège chez Cholet Dupont Asset Management. « Les facteurs d'inquiétude qui s'étaient exprimés en début d'année se sont estompés, confirme Christopher Dembik, conseiller en stratégie d'investissement chez Pictet AM. Les résultats des grandes sociétés ont été conformes, voire supérieurs, aux attentes,

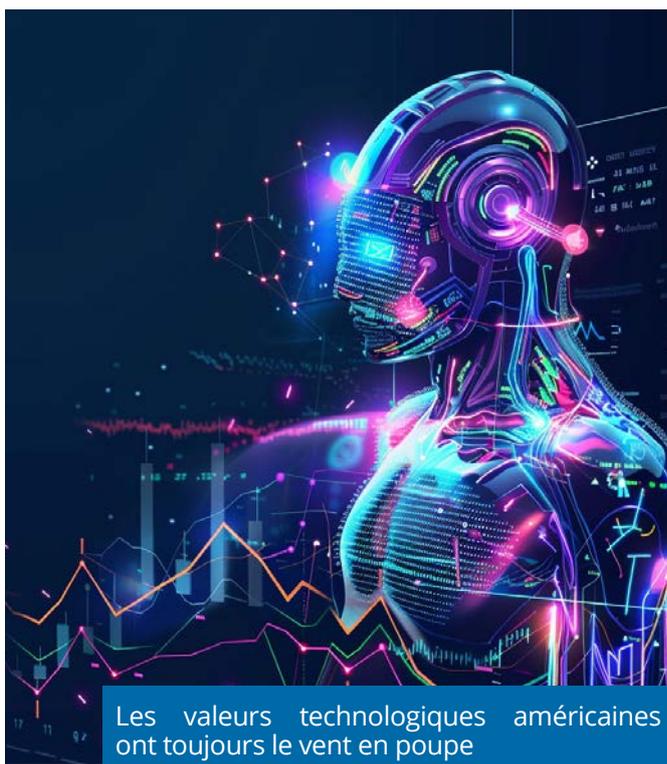
les craintes de hausse des coûts de production ou de diminution de la consommation des ménages américains ne se sont pas matérialisées, grâce à la poursuite de la hausse des salaires et aux transferts étatiques (subventions, aides à l'achat) ». Le niveau de croissance du PIB des États-Unis au quatrième trimestre 2023 a ainsi été révisé à la hausse à 3,4% sur un an (contre 3,2% auparavant).

Dans le même temps, les marchés semblent faire fi des déceptions. Ni la révision à la baisse des anticipations de baisse de taux, ni leur décalage dans le temps, par rapport aux attentes, ni le chemin tortueux de la désinflation, ni le regain de tensions géopolitiques ne semblent entamer l'optimisme des investisseurs. La certitude acquise d'une baisse des taux directeurs des grandes banques centrales et la perspective d'un atterrissage en douceur de l'économie américaine prennent, pour l'heure, le pas sur le reste. « La plupart des stratèges n'anticipent plus de récession cette année aux États-Unis, ce qui ne veut pas dire, à notre avis, que la probabilité qu'elle se produise est nulle. Ce scénario du ralentissement sans contraction de l'économie favoriserait la désinflation, tout en préservant la capacité des entreprises à faire croître leurs bénéfices », observe Dorian Foulon. Des perspectives qui ne sont pas sans conséquence sur l'allocation des portefeuilles.

### CONCENTRATION DU MARCHÉ

« Fin 2023, beaucoup anticipaient une surperformance de l'Europe au niveau macroéconomique, justifiant une surpondération des valeurs européennes dans les portefeuilles, se remémore Christopher Dembik. Finalement, nous assistons à une surperformance de l'économie outre-Atlantique, ce qui contribue à orienter les flux de capitaux vers les valeurs américaines ». Et explique l'avance prise par les actions américaines par rapport à leurs homologues européennes depuis le début de l'année. À la fin du trimestre, le ratio cours sur bénéfices (représentant le nombre d'années de profits nécessaires pour égaler la capitalisation boursière) du S&P 500 représente 1,5 fois celui de l'indice Stoxx Europe 600.

Mais pour Christopher Dembik, le point saillant du trimestre est sans conteste la focalisation des performances des marchés boursiers, aux États-Unis comme en Europe, sur un nombre réduit de valeurs. « La concentration du marché à laquelle



nous assistons est le fait le marquant de l'année, analyse-t-il. C'est la traduction de deux phénomènes. Le premier tient au caractère oligopolistique de l'économie réelle, la révolution industrielle en cours sur l'intelligence artificielle étant de nature à profiter davantage aux grandes sociétés technologiques américaines. Le second s'explique par le poids croissant des ETF (fonds indiciels cotés, qui permettent de diversifier un portefeuille avec de faibles frais de gestion, NDLR) dans la gestion d'actifs et les stratégies d'investissement, y compris des particuliers. La gestion passive concourt à accentuer les flux de capitaux vers une poignée d'entreprises et néglige les actifs moins liquides tels que les petites et moyennes valeurs ».

Le segment de la cote qui en profite le plus est celui des grandes valeurs technologiques américaines. Au premier trimestre, les « sept magnifiques » (voir encadré) ont accaparé 37% de la performance de l'indice S&P 500. Ces sept titres pèsent désormais 28,7% de la capitalisation de l'indice large américain au 28 mars, contre 27,9% fin 2023. Selon la société de gestion Muzinich & Co, les 10% d'entreprises américaines les plus importantes en termes de capitalisation représentent désormais 75% de l'ensemble du marché boursier américain. Des niveaux de concentration qui n'ont été atteints qu'à deux reprises dans l'histoire : en 1929 et en 2001.

Le cas américain n'est pas isolé. À elles seules, onze très grandes capitalisations européennes, appelées « Granolas » (*voir encadré*) ont totalisé 39% de la performance de l'indice Stoxx Europe 600 sur la période courant du 1<sup>er</sup> janvier au 28 mars. Leur poids dans cet indice est passé dans cet intervalle de 19,9% à 20,5%. « Cette évolution de la structure du marché va clairement perdurer cette année, estime Christopher Dembik. Le phénomène de concentration a tendance à s'autoalimenter. Ce n'est peut-être pas sain, mais il est susceptible de perdurer pendant plusieurs années ».

### **CORRECTION PROCHAINE ?**

Les marchés actions peuvent-ils poursuivre leur marche en avant ? « Des prises de bénéfices sont à prévoir, considère Dorian Foulon. Les valorisations sont élevées par rapport à leur moyennes historiques aux États-Unis et en ligne, voire un peu au-dessus en Europe. Il faut que les marchés

soufflent avant de repartir. Dans les fonds Oudart Multigestion et CD Patrimoine que nous gérons, nous avons diminué l'exposition aux actions, en écrétant les plus-values au fil de la hausse des cours. Cependant, sauf récession, les indices mondiaux finiront probablement l'année plus hauts qu'ils ne le sont aujourd'hui ».

« Il y aura une respiration, mais nous n'avons pas identifié, à ce stade, le facteur qui en sera à l'origine, complète Christopher Dembik. À court terme, nous ne voyons pas de grain de sable et restons optimiste sur l'évolution des cours, d'autant que la quantité de liquidités disponibles sur le marché devrait prendre le relais. Il y a, en effet, des stocks d'épargne très importants investis depuis fin 2022 dans les fonds monétaires. Dès que la baisse des taux sera actée, ces capitaux pourront être recyclés sur les marchés actions pour capter des sources de performances plus élevées ». De quoi aller chercher les 9.000 points sur le CAC 40 ? ■



### **« Sept magnifiques » vs « Granolas »**

La performance des marchés actions est très largement tirée, depuis 2023, par un nombre restreint de très grandes valeurs. Aux États-Unis, Wall Street a choisi une référence cinématographique en nommant « Sept magnifiques » le groupe de sept grandes valeurs technologiques composé d'Alphabet (mère de Google), Amazon, Apple, Meta (Facebook, Instagram, WhatsApp), Microsoft, Nvidia et Tesla - « The Magnificent Seven » étant le titre en V.O. du western *Les Sept Mercenaires*. L'Europe, a aussi ses champions en Bourse, les « Granolas », acronyme trouvé par la banque américaine Goldman Sachs pour désigner un panier de onze grandes valeurs du Vieux Continent alliant croissance des bénéfices et distribution de dividendes dans la durée. Il est composé de trois actions de grandes sociétés cotées françaises (L'Oréal, LVMH et Sanofi), deux britanniques (Astrazeneca, GSK), trois suisses (Nestlé, Novartis, Roche), une allemande (SAP), une danoise (Novo Nordisk) et une néerlandaise (ASML).



*éclairage*

# RETRAITE RÉCUPÉRER SES TRIMESTRES DE COTISATION MANQUANTS

Pour vous garantir une retraite sans décote, vous devez vérifier vos trimestres validés et réclamer ceux « oubliés » avant de liquider vos droits. Voici la marche à suivre pour détecter et corriger ces manquements.

Pour bénéficier d'une retraite complète, vous devez disposer d'un nombre de trimestres de cotisation vieillesse qui varie en fonction de votre année de naissance, ce que l'on appelle « la durée d'assurance ». Par exemple, si vous êtes né à compter de 1965, vous devez avoir validé 172 trimestres (43 ans de cotisation) pour percevoir une pension sans décote. Dans le cas contraire, votre retraite sera réduite de 1,25% par trimestre manquant, et ce, jusqu'à votre décès. Il est donc primordial de partir avec tous vos trimestres !

Cependant, il arrive fréquemment que certains trimestres soient omis. Plus d'un dossier de retraite sur sept contient ainsi une erreur, selon la Cour des comptes. Il est donc important de consulter attentivement votre relevé individuel de situation (RIS), plus communément appelé « relevé de carrière ».

Ce document, qui recense vos trimestres validés (pour la retraite de base) et vos points acquis (pour la retraite complémentaire) à l'instant T, vous est envoyé par courrier tous les cinq ans à partir de vos 35 ans. Vous pouvez également télécharger votre RIS, à tout moment, depuis votre compte retraite, disponible sur le portail public [info-retraite.fr](http://info-retraite.fr).

## **SOYEZ ATTENTIF AUX ANNÉES INCOMPLÈTES**

« Si, dans votre relevé de carrière, vous remarquez une année pour laquelle aucun trimestre n'a été validé, ou moins de quatre trimestres ou une baisse significative de salaire, il y a probablement un problème », prévient Philippe Bainville, expert retraite à la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav). Il n'est, en effet, pas possible de valider plus de quatre trimestres dans une année. « Le cas le plus fréquent (de trimestres oubliés, NDLR) est celui du service mili-

taire, qui permet d'obtenir quatre ou cinq trimestres. Ce n'est pas négligeable ! », alerte Valérie Batigne, présidente de la société de conseil Sapiendo Retraite.

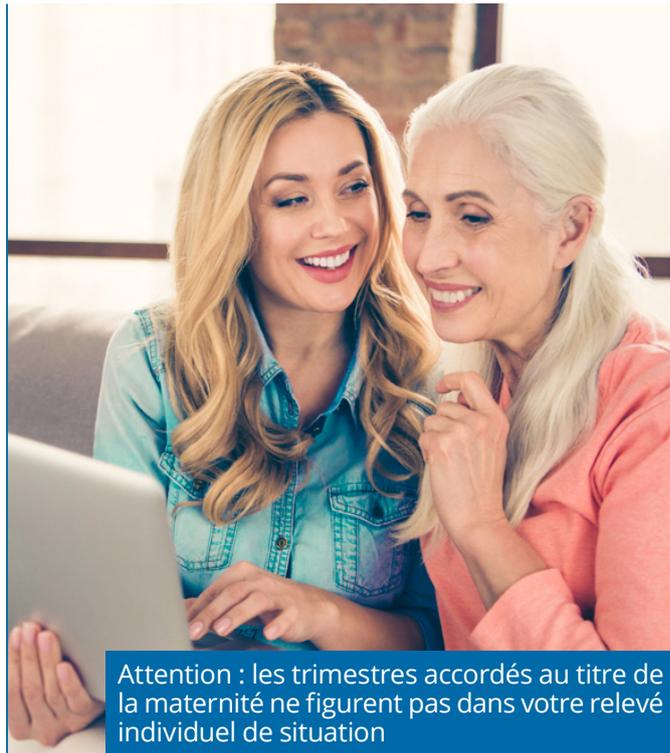
Parmi les trimestres oubliés, on peut également citer ceux validés au titre des arrêts maladie, des périodes de travail à l'étranger ou encore de chômage non indemnisé. On l'ignore souvent, mais les demandeurs d'emploi en fin de droits peuvent acquérir jusqu'à quatre trimestres et même 20 trimestres pour ceux âgés de plus de 55 ans s'ils continuent à être inscrits à France Travail (ex-Pôle Emploi).

### VEILLEZ À DÉCLARER VOS ENFANTS

Si vous êtes mère de famille, vous devez savoir que vos trimestres pour maternité (huit trimestres par enfant dans le secteur privé, deux trimestres par enfant dans le secteur public), octroyés « gratuitement » (sans contrepartie de cotisations) ne figurent pas dans votre RIS. « Cette omission est normale puisque les caisses de retraite ne savent pas que vous avez des enfants. C'est pour cette raison que l'on vous demande une copie de votre livret de famille quand vous liquidez votre retraite », explique Philippe Bainville.

Il arrive ainsi que des mères liquident leurs droits à la retraite après l'âge légal (l'âge minimum de départ), alors qu'elles respectent depuis longtemps leur durée d'assurance grâce à leurs trimestres de maternité. La Cnav, qui gère la retraite de base des salariés, des artisans, des commerçants et des agents non titulaires de la fonction publique (contractuels, vacataires), propose un service, sur son site [lassuranceretraite.fr](http://lassuranceretraite.fr), pour déclarer ses enfants.

D'une manière générale, dès que vous décelez une erreur ou un oubli dans votre relevé de carrière, n'hésitez pas à le signaler à votre caisse de retraite par e-mail, courrier ou en prenant rendez-vous



Attention : les trimestres accordés au titre de la maternité ne figurent pas dans votre relevé individuel de situation

avec un conseiller.

### CONSERVEZ VOS JUSTIFICATIFS

« Il ne faut pas attendre le dernier moment pour demander à votre caisse de retraite de rectifier une erreur ou un oubli de carrière », insiste Philippe Bainville. « Je conseille de consulter son relevé de carrière une fois par an, comme pour son avis d'impôt », ajoute Valérie Batigne.

Autre recommandation : veillez à conserver précieusement vos pièces justificatives, tels que les fiches de paie, les contrats de travail, les attestations d'indemnités journalières ou d'inscription à France Travail. Ces documents vous seront demandés par les caisses de retraite pour corriger les erreurs et/ou oublis dans votre RIS. ■

## Les trimestres les plus fréquemment oubliés



Les trimestres de service militaire



Les trimestres de maternité



Les trimestres d'arrêt de travail indemnisé



Les trimestres de chômage non indemnisé



Les trimestres de travail à l'étranger

## • Impôts

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2023 imposables en 2024)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>19.038 €</b>	revenu net imposable <b>17.134 €</b>	cas général <b>10.000 €</b>	investissement Outre-mer <b>18.000 €</b>

## • Emploi

<b>Smic : 11,65 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2024)</small>	<b>Inflation : +3%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (février 2024)</small>
<b>RSA : 635,71 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 7,5%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4<sup>ème</sup> trimestre 2023</small>

## • Épargne

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> février 2023)</small>	
Taux de rémunération : <b>3%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
<b>PEL</b>	<b>PEA</b>
Taux de rémunération : <b>2,25%</b> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024</small>	Plafond : <b>150.000 €</b> <small>depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 2%</b> <small>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)</small>	

## • Retraite

<b>Âge légal : de 62 ans</b> <small>(pour les natifs jusqu'au 31/08/1961)</small> <b>à 64 ans</b> <small>(pour les natifs à partir du 01/01/1968)</small>	
<b>Point retraite</b>	
<b>AGIRC - ARRCO : 1,4159 €</b> <small>(au 01/11/2023)</small>	<b>IRCANTEC : 0,51621 €</b> <small>(au 01/01/2024)</small>

## • Immobilier

<b>Loyer : 142,06 points (+3,50%)</b> <small>Indice de référence (IRL) 4<sup>ème</sup> trimestre 2023</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 13 €</b> <small>France entière (SeLoger avril 2024)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup> dans l'ancien : 3.087 €</b> <small>(avril 2024 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>9.298 €</b> <small>(avril 2024 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>3,95%</b> <small>(3 avril 2024 - Empruntis)</small>	

## • Taux d'intérêt légal (1<sup>er</sup> semestre 2024)

Taux légal des créances des particuliers : <b>8,01%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>5,07%</b>
---	---

## • Seuils de l'usure Prêts immobiliers (2<sup>ème</sup> trimestre 2024)

Prêts à taux fixe : <b>4,56% (moins de 10 ans)</b> <b>6,13% (10 à 20 ans)</b> <b>6,39% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>5,85%</b>
Prêts-relais : <b>6,76%</b>	

## • Seuils de l'usure Prêts à la consommation (2<sup>ème</sup> trimestre 2024)

Montant inférieur à 3.000 € : <b>22,32%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>13,6%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>7,75%</b>

# ■ I D A M



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

83, boulevard Malesherbes  
75008 PARIS

**Contact Mag**

Stéphane Baudin, Président,

[contact@id-am.fr](mailto: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.