

leMag IDAM

n°51 - JUIN 2023

à la une

CRÉDIT IMMOBILIER CES ASTUCES POUR DÉCROCHER UN PRÊT

dossier

**PLACEMENTS À LONG TERME
LES VERTUS DE LA PATIENCE**



à la une



CRÉDIT IMMOBILIER CES ASTUCES POUR DÉCROCHER UN PRÊT

Dans un contexte de hausse continue des taux de crédit, souscrire un emprunt immobilier est loin d'être aisé pour nombre de candidats à l'accession à la propriété. Des solutions existent pour mettre toutes les chances de son côté.

→ page 3

dossier



PLACEMENTS **À LONG TERME** LES VERTUS DE LA PATIENCE

Investir sur un horizon long requiert méthode, discipline et prise de risque. Quels supports et modes de souscription privilégier ? Des explications claires pour savoir comment se constituer un patrimoine.

→ page 7

vosre patrimoine

→ page 11





à la une

CRÉDIT IMMOBILIER CES ASTUCES POUR DÉCROCHER UN PRÊT

Dans un contexte de hausse continue des taux de crédit, souscrire un emprunt immobilier est loin d'être aisé pour nombre de candidats à l'accession à la propriété. Des solutions existent pour mettre toutes les chances de son côté.

Après l'euphorie de ces dernières années, le marché de l'immobilier est en ébullition. Les taux d'intérêt poursuivent leur inexorable remontée : ils atteignent en moyenne 3,25% (hors assurance) pour les prêts sur 20 ans et plus, et pourraient franchir la barre des 4% d'ici l'été. Du jamais vu depuis 2012. Le renchérissement du loyer de l'argent, enclenché depuis un an, entame inexorablement le pouvoir d'achat des acquéreurs. Et ce, alors que la (lente) décrue s'enclenche tout juste sur le front de prix, notamment, pour l'heure, dans les grandes villes.

Dès lors, le nombre de prêts accordés par les banques, de plus en plus frileuses et exigeantes, a drastiquement diminué ces derniers mois (*voir plus loin*). Une situation qui n'épargne personne : si la porte semble vraiment se fermer pour les primo-accédants - bien souvent des jeunes actifs dépourvus d'apport personnel -, même les bons dossiers doivent se contenter de conditions d'emprunt moins favorables qu'auparavant. Mais

dénicher un crédit immobilier n'est pas pourtant mission impossible. À condition de mettre toutes les chances de son côté.

NE PAS S'ARRÊTER AU PREMIER REFUS

L'emprunteur est parfois tenté de baisser les bras lorsque la banque oppose un refus à sa première demande de prêt. « Il ne faut pas se décourager après un échec », conseille Olivier Lendrevie, le président du courtier Cafpi. Au regard des différentes approches de la part des acteurs bancaires, mais aussi des écarts de taux parfois très importants au sein d'une même région, il ne faut pas hésiter à frapper aux portes de trois ou quatre établissements ».

Une analyse partagée par Ludovic Huzieux, cofondateur du Groupe Artémis courtage, qui concède que les emprunteurs subissent plus que jamais les choix des organismes prêteurs, sur lesquels ils n'ont absolument pas la main. « Des dossiers

qui passaient facilement il y a encore quelques mois ne sont même pas étudiés par les banques aujourd'hui, sachant que beaucoup d'entre elles n'acceptent désormais de prêter de l'argent qu'à leurs clients », observe-t-il.

L'ATTENTISME, UNE MAUVAISE STRATÉGIE

Faut-il miser sur une stabilisation des taux de crédit immobilier ou sur une décélération (encore trop timide aujourd'hui) des prix des biens immobiliers pour enclencher une demande de prêt ? « Mieux vaut, si vous le pouvez, profiter d'un taux actuel aux alentours de 3,30% que d'un taux à 4% dans quelques mois », préconise Maël Bernier, directrice des études chez Meilleurtaux.com. « Car même si les prix amorcent une baisse d'ici l'automne, vous aurez encore perdu du pouvoir d'achat », insiste-t-elle.

« Avec un rythme d'augmentation de 20 points de base par mois, il faudrait que s'applique une baisse mensuelle de 2,2% des prix des logements pour compenser la forte progression des taux d'emprunt », argue, en miroir, Olivier Lendrevie, qui affirme que « ceux qui ont fait preuve d'attentisme depuis un an en sont pour leurs frais, avec un coût supplémentaire de leur mensualité compris entre 20% et 25%, toutes choses égales par ailleurs ». Pour lui, cette stratégie de l'attente « ne vaut que quand les taux se stabilisent et que les prix diminuent de manière sensible ».

Une tactique à bien peser, dans la mesure où restent essentiellement sur le marché des vendeurs « contraints », obligés de céder leur bien à la suite d'un divorce, d'un décès ou encore d'un déménagement. « Les autres, moins pressés, ne trouveront aucun intérêt à vendre un bien acquis avec un taux d'intérêt faible pour acheter à un taux nettement moins intéressant », indique Maël Bernier.

DES SECUNDO-ACCÉDANTS GUÈRE MIEUX LOTIS

Qu'en est-il des plus de 50 ans ? Ils sont, *a priori*, moins impactés dans la mesure où ils empruntent sur des durées plus courtes, qu'ils disposent de liquidités plus importantes (économies, épargne salariale...) et qu'ils sont généralement déjà propriétaire. « Sauf qu'ils font aujourd'hui face à des difficultés liées à l'achat : s'ils trouvent preneurs pour le bien à vendre, ils doivent souvent déchanter face à des acquéreurs qui leur annoncent finalement ne



L'attentisme n'est pas un bon calcul pour les acheteurs : les prix ne vont pas s'ajuster suffisamment pour compenser la hausse des taux

pas avoir trouvé de financement », explique Olivier Lendrevie. Son conseil : « Être réaliste sur le prix que vous allez tirer de votre logement, pour vendre au plus vite et au meilleur prix ».

Mais l'autre frein reste, pour eux, le taux d'usure (le taux maximum auquel une banque a le droit de prêter de l'argent, Ndlr). « Il ne leur est pas favorable, car le coût de l'assurance emprunteur sur le poids total du crédit est fortement préjudiciable à ces âges », soutient Ludovic Huzieux, qui invite toutefois les quinquas à « ne pas s'autocensurer » dans leur démarche de recherche d'un crédit immobilier. Il ne faut pourtant pas se leurrer : les quinquas ne pourront guère bénéficier de la fin du questionnaire de santé (une avancée de la loi Lemoine réformant l'assurance emprunteur), puisque ne sont concernés que les prêts se terminant avant le sixième anniversaire de l'emprunteur.

Pour tous les autres candidats à l'achat, le levier de l'assurance emprunteur n'est pas à négliger dans la négociation. « D'autant qu'avec la possibilité nouvelle de changer à tout moment d'assurance



de prêt immobilier, les banques sont de moins en moins enclines à laisser filer cette manne et mettent tout en œuvre pour commercialiser leur contrat », indique Ludovic Huzieux.

CES RÈGLES PLUS QUE JAMAIS D'ACTUALITÉ

Dans le contexte actuel, certaines règles d'airain s'appliquent plus que jamais aux candidats à l'emprunt. « Veillez à présenter une tenue de compte exemplaire dans les trois mois qui précèdent votre demande de prêt : limitez les découverts et incidents bancaires », clame Maël Barnier. « Définissez bien votre budget en amont, afin de vous assurer de respecter la règle des 35% d'endettement », ajoute-t-elle.

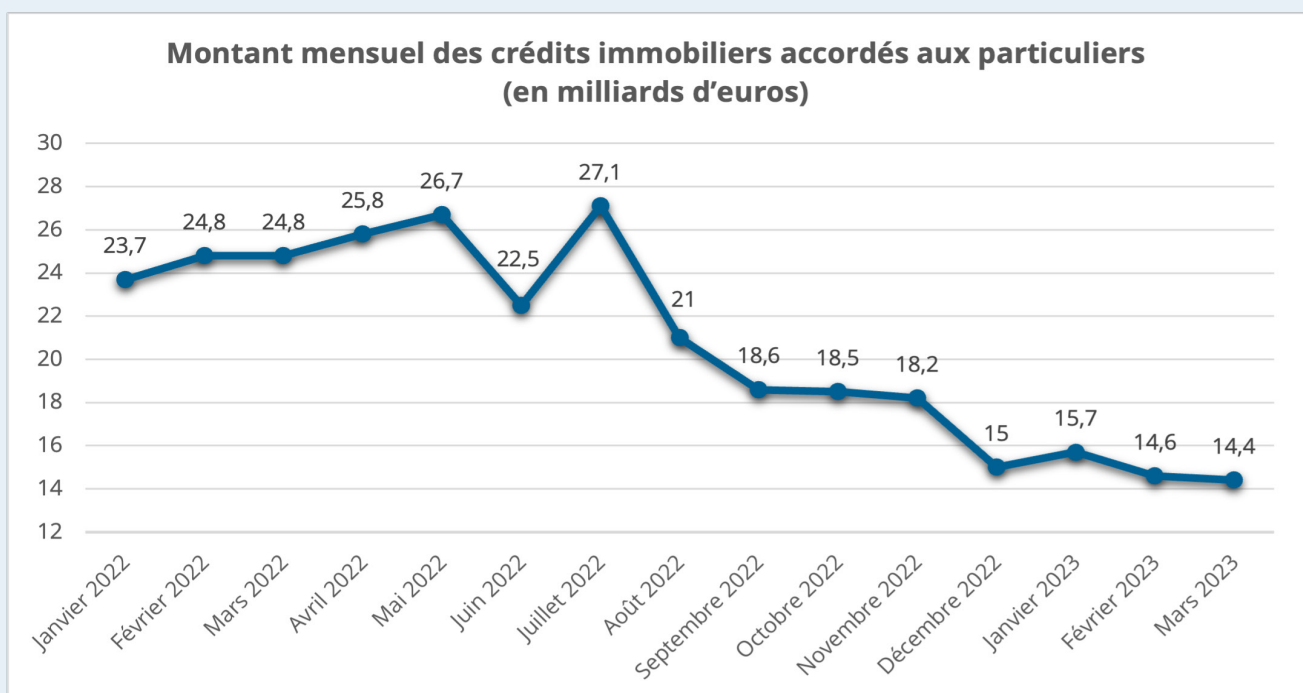
Le rachat de crédit peut s'avérer judicieux, surtout s'il porte sur de petites sommes restant à rem-

boursier sur une courte durée. « Gare aux frais supplémentaires que peut générer cette opération, à l'instar des pénalités de remboursement anticipé ou de frais de garantie et d'assurance », prévient toutefois Ludovic Huzieux. « Veillez surtout à ne pas faire apparaître une ligne récente de regroupement de prêts, qui pourrait laisser à penser que vous venez d'apporter une solution d'urgence à une situation non purgée », argue-t-il.

« Pour muscler leur apport, les primo-accédants peuvent faire jouer la solidarité familiale en sollicitant par exemple un prêt auprès de leurs proches ou en bénéficiant d'une donation », plaide pour sa part Olivier Lendrevie. Lequel invite également à regarder du côté des prêts aidés disponibles parfois sous conditions de ressources (prêt à taux zéro, prêt accession d'Action logement, aides locales...). ■

Le nombre de prêts immobilier en chute libre

Du fait de hausse ininterrompue des taux d'intérêt, la production des crédits à l'habitat s'est fortement tarie ces derniers mois. Dans un rapport publié début avril, la Banque de France faisait état d'une dégringolade des accords de prêts immobiliers. Alors que la production de nouveaux crédits atteignait 24,8 milliards d'euros à la fin février 2022, seuls 14,4 milliards ont été débloqués à l'issue du même mois de cette année. Soit une baisse vertigineuse de près de 42% sur un an. « L'effet de la mensualisation du taux d'usure sur la production de crédits a fait long feu, compte tenu de la hausse dans le même temps des taux d'intervention de la Banque centrale européenne, déplore l'Observatoire du Crédit du Logement/CSA, qui relève qu'une telle chute « est plus prononcée que celle observée durant la crise financière de 2008, ou pendant le premier confinement ».



Source : Banque de France

MON IMMOBILIER EN BREF



Marché immobilier

SOMMES-NOUS FACE À L'APOCALYPSE ?

« Crise de l'immobilier », « risque de bombe économique et sociale », « catastrophe »... Les discours alarmistes fleurissent autour de l'évolution du marché de l'immobilier (certains allant jusqu'à évoquer l'idée d'un « apocalypse-immo »). Il faut dire que les nuages s'accumulent de plus en plus sur un secteur qui a profité d'une situation porteuse jusqu'à la mi-2022 à la faveur, notamment, de taux durablement bas. Les dernières données des notaires font état d'une première baisse depuis 2015 des prix dans l'ancien. Le neuf, en berne depuis quelques années, s'attend à un cru 2023 virant au « marasme », aux dires de la Fédération des promoteurs immobiliers. Un retournement qui a aussi une incidence sur ses acteurs, avec une explosion des défaillances parmi les agences immobilières, les entreprises de construction et les courtiers en crédit. Certaines voix, moins alarmistes, préfèrent évoquer un « atterrissage en douceur » attendu, voire souhaitable, du marché dopé par la crise sanitaire. Et si on assistait tout simplement à un ajustement tendant à démontrer que le marché, loin de s'effondrer, est sain ? Tous les regards sont tournés avec attention vers les prochains mois.

Logement

LE PLAFONNEMENT DES LOYERS PROLONGÉ JUSQU'EN 2024 ?

Le plafonnement des loyers, qui limite à 3,5% la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL, qui sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés), est censé prendre fin le 30 juin. Mais des députés de la majorité ont déposé une proposition de loi visant à repousser cette date limite à la fin du premier trimestre de l'année prochaine. En application de la formule automatique habituelle, les loyers auraient dû augmenter d'environ 6%.



Fiscalité

DÉCLAREZ VITE VOS BIENS IMMOBILIERS

Les propriétaires de locaux d'habitation ont jusqu'au 30 juin pour remplir une déclaration de biens immobiliers, afin d'indiquer à quel titre ces biens sont occupés (résidence principale ou secondaire, logement vacant, location...). La procédure doit être faite dans votre espace personnel sur le site des Impôts, à la rubrique « Gérer mes biens immobiliers ». À défaut, une amende forfaitaire de 150 euros par local pourra vous être appliquée. Du moins en théorie, car le Fisc a promis d'être souple pour la première année d'application de cette obligation.



Jurisprudence

LA VENTE PAS SÛRE AVEC UN SIMPLE ACCORD

Dans une [décision](#), la Cour de cassation estime que ce n'est pas parce qu'un acquéreur accepte d'acheter un bien immobilier au prix demandé que la vente est certaine, et que les deux parties sont définitivement engagées. Tant que la promesse ou le compromis prévu pour préciser les modalités de la vente et les clauses suspensives n'est pas signé, acheteur et vendeur demeurent en période de pourparlers et l'un d'eux peut se rétracter sans commettre de faute.

LE CHIFFRE

Selon une étude du Laboratoire de l'immobilier, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs a progressé de 6,6% sur un an dans les communes de plus de 45.000 habitants. Il s'établit 5.592 euros/m², contre 5.248 euros/m² en mai 2022. Paris arrive en tête (14.000 euros/m² en moyenne, +6,8%), devant Lyon (7.124 euros/m², +6,8%) et Nice (6.591 euros/m², +4,7%).

6,6 %



dossier

PLACEMENTS À LONG TERME LES VERTUS DE LA PATIENCE

Investir sur un horizon long requiert méthode, discipline et prise de risque. Quels supports et modes de souscription privilégier ? Des explications claires pour savoir comment se constituer un patrimoine.

Construire un patrimoine, ça ne s'improvise pas. La durée d'investissement étant le meilleur allié de l'épargnant, chacun peut en tirer parti pour mettre ses finances en ordre et ne pas se limiter aux placements sûrs.

COMMENT PROCÉDER

Il faut faire les choses dans l'ordre. Avant d'investir sur un horizon de 10 ans ou plus, il convient de prendre les dispositions nécessaires pour face à des dépenses imprévues ou à une perte temporaire de revenus, sans devoir recourir au crédit à la consommation, ni être contraint de sortir de son PEA ou de son contrat d'assurance vie en pleine crise boursière. En d'autres termes : on ne place de l'argent en prenant des risques qu'à condition

de ne pas avoir besoin immédiatement des sommes en question. L'objectif ? Pouvoir dormir sur ses deux oreilles en toutes circonstances, quel que soit le coup dur. Pour ce faire, il convient de se doter d'un matelas de sécurité avec les livrets réglementés (Livret A, LDDS, LEP pour les personnes qui y ont droit). Ensuite, libre à chacun d'alimenter son livret au niveau qui lui semble confortable : cela peut représenter 3 ou 6 mois de dépenses, mais aussi plus ou moins, selon l'état d'esprit de chacun. Une fois l'épargne de précaution constituée, on peut s'atteler à l'accumulation d'une épargne à plus long terme, en mettant en place des versements réguliers, programmés en début de mois dans l'idéal. Au préalable, s'astreindre à une discipline sur ses dépenses est indispensable, pour être certain de pouvoir mettre de côté mensuellement. Cette technique de

l'épargne régulière peut être mise en place pour abonder des livrets, une assurance vie, un PER, un compte d'investissement en Bourse (PEA, compte-titres) ou acheter des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). La méthode est particulièrement indiquée pour les placements cotés, qui connaissent d'importantes fluctuations. Pourquoi ? Parce qu'il est impossible de prédire quand les marchés atteignent leurs sommets et leurs points bas. L'investissement programmé permet d'éviter d'investir systématiquement au plus haut et, inversement, de constituer un gisement de plus-values potentielles pendant les périodes de baisse des cours. Plus tôt on commence, mieux c'est, pour bénéficier pleinement des intérêts composés (l'effet boule de neige qui permet de faire grossir le capital à terme).

LES ENVELOPPES À UTILISER

Les enveloppes de capitalisation sont à privilégier. En utilisant un compte-titres ordinaire pour gérer un portefeuille, tout revenu perçu (dividende, plus-value) déclenche le paiement de l'impôt sur le revenu et doit être déclaré chaque année à l'administration fiscale. Pour procéder à des arbitrages d'un support financier à l'autre sans frottement fiscal, on peut utiliser toute enveloppe de détention où l'imposition ne se déclenche qu'en cas de sortie des capitaux. Il en existe plusieurs, chacune ayant

ses particularités, avantages et inconvénients : assurance vie, plan d'épargne retraite, plan d'épargne en actions (PEA) et ses déclinaisons, contrat de capitalisation. Leur point commun : permettre la gestion d'un portefeuille en franchise d'impôt sur le revenu, sans passer par le péage fiscal. Pour commencer à diversifier dans une optique de détention à moyen ou long terme et en fonction de sa tranche d'imposition, on peut ouvrir et alimenter un contrat d'assurance vie et/ou un plan d'épargne retraite individuel. Quand l'employeur a mis en place des dispositifs d'épargne salariale, on a tout intérêt à s'y intéresser de près. L'enjeu : savoir s'il y a un abondement (complément versé par l'employeur) et, si oui, l'utiliser pleinement pour démultiplier les montants placés.

DÉTERMINER SON PROFIL ET SES OBJECTIFS

Avant de souscrire, tout épargnant remplit un questionnaire permettant de faire le point sur ses connaissances financières et son rapport au risque en matière de placements. La réglementation l'impose aux conseillers financiers. Ces informations sont très utiles pour guider les choix de chacun. Le questionnaire aborde aussi le sujet du projet poursuivi par l'épargnant, et donc celui de l'échéance à laquelle il aura besoin des capitaux accumulés. Or cet horizon d'investissement exerce une grande influence sur le niveau de prise de risque et

Les placements en actions plus rentables dans la durée



Sur 40 ans (1982-2022), les placements en actions sont les plus performants avec une rentabilité annualisée de 15,1%, devant le logement à Paris (10,8%), selon l'étude annuelle de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) sur les performances comparées des placements sur longue période. L'or constitue le placement le moins rentable (3,2%) sur quatre décennies, mais affiche la performance la plus flatteuse (+7,4% annualisés) sur 15 ans, période au cours de laquelle les sociétés civiles de placement immobilier ont été plus rémunératrices que les actions. Sur la plus courte période analysée (5 ans), certains placements accusent des performances négatives à l'instar des fonds monétaires (-0,3%), des obligations (-5,2%) et des foncières cotées en Bourse (-9,4%).



la nature des supports à sélectionner. Avec 20 ans devant soit, pour la retraite ou le financement des études des enfants par exemple, l'investissement en actions apparaît comme une évidence. Inversement, si un achat immobilier ou un ravalement de façade est prévu sous deux ans, mieux vaudra privilégier des placements plus liquides et moins risqués, comme un fonds en euros ou un compte à terme.

LES SUPPORTS À PRIVILÉGIER

Pour investir à long terme, tous les placements ne se valent pas. D'une manière générale, les produits les plus sûrs et disponibles à brève échéance, sont en principe moins rémunérateurs, comme les livrets d'épargne, ou les fonds en euros des contrats d'assurance vie. S'il peut arriver temporairement que ces placements offrent des rendements plus élevés que d'autres plus risqués - c'est d'ailleurs le cas actuelle-

ment, le taux du livret d'épargne populaire de 6,1% étant l'exemple le plus frappant -, seule la prise de risque paie réellement dans la durée. Ainsi, la présence d'actions dans un portefeuille diversifié est systématique pour les épargnants ne craignant pas d'être temporairement en moins-value, en sachant qu'in fine, ce choix a de grandes chances d'être parmi les plus rémunérateurs. En complément, et si la durée de détention s'y prête, une partie du portefeuille peut être affectée à des supports investis dans des entreprises et actifs non cotés en Bourse, ou private equity, qui présentent un potentiel de performances équivalents aux marchés cotés, sans les inconvénients de la volatilité propre à ces derniers. Quel que soit le support utilisé, il convient de s'informer, en jetant un œil attentif aux frais, à l'historique de performances du gérant, à la stratégie d'investissement, à la typologie d'entreprises ou de projets financés. ■



Bientôt un plan avenir climat pour les moins de 18 ans

Ouvrir un Livret A à la naissance d'un bébé demeure un réflexe bien ancré pour des dizaines de milliers de familles chaque année. Pourtant, c'est loin d'être le meilleur outil pour valoriser un capital avec un horizon de placement de 18 ans, la disponibilité des fonds du Livret A à tout moment étant de nature à brider ses performances. Pour flécher cette épargne vers le financement de la relocalisation de l'industrie en France et de sa décarbonation, le ministre de l'Économie Bruno Le Maire a annoncé le lancement prochain d'un plan d'épargne avenir climat, à destination des moins de 18 ans. Une annonce faite dans le cadre du projet de loi « industrie verte », présenté lors du Conseil des ministres du 16 mai. Ce plan avenir climat pourra être ouvert auprès d'une banque ou d'une compagnie d'assurance pour leurs enfants, dès la naissance et avant la majorité. L'affectation des fonds sera supervisée par la Caisse des dépôts afin de s'assurer que les projets financés soient décarbonés ou engagés activement dans une démarche de décarbonation. Les fonds seront bloqués jusqu'à la majorité (sauf accidents de la vie), afin de financer des projets de long terme. Une immobilisation destinée notamment à assurer une rentabilité attractive, meilleure celle des livrets réglementés, sachant que celle-ci ne sera d'ailleurs pas fixée administrativement. Pour inciter les parents à investir, les gains réalisés dans ce plan ne seront soumis ni à l'impôt sur le revenu, ni aux prélèvements sociaux. Les premiers plans devraient être distribués début 2024, selon le ministère de l'Économie.

MON PLACEMENT EN BREF



Partage de la valeur

UN PROJET DE LOI POUR BOOSTER L'ÉPARGNE SALARIALE

Présenté en Conseil des ministres le 24 mai, le projet de loi sur le partage de la valeur dans les entreprises, dont l'objet est de transposer fidèlement l'accord national interprofessionnel conclu en février entre patronat et syndicats, a notamment pour objectif d'améliorer la couverture des salariés des PME de moins de 50 salariés en dispositifs d'épargne salariale. Pour ce faire, l'une des principales mesures du texte vise à lancer une expérimentation pendant cinq ans à destination des PME de 11 à 49 salariés. Si elles réalisent un bénéfice net fiscal d'au moins 1% de leur chiffre d'affaires pendant trois années consécutives, elles devront, dès 2025, soit mettre en place un accord d'intéressement ou de participation, soit abonder un plan d'épargne salariale (PEE, PER d'entreprise), soit verser une prime de partage de la valeur (PPV, qui a remplacé la prime Macron en juillet 2022). De plus, le texte prévoit l'affectation de la PPV à un plan d'épargne salariale, exonérée d'impôt dans les limites de 3.000 ou 6.000 euros par an.

SCPI

DISTRIBUTIONS STABLES

Les acomptes distribués par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) au titre du premier trimestre 2023 sont demeurés quasiment stables par rapport au premier trimestre 2022 (+0,25% en moyenne), selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) et l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim).



Livret Jeune

TAUX MOYEN DE 3,22%

Le taux de rémunération moyen des livrets jeunes atteint 3,22% à fin mars, contre 2,17% à fin décembre et 1,07% un an plus tôt. Cette appréciation du rendement découle du relèvement au 1^{er} février dernier de 2% à 3% du taux du Livret A, qui correspond au taux plancher des livrets jeunes, les banques étant ensuite libre de fixer le taux qu'elles souhaitent.



PEA

VERS DES TRANSFERTS PLUS FLUIDES

Les réclamations relatives au plan d'épargne en actions (PEA) sont devenues le premier motif de saisine du médiateur de l'Autorité des marchés financiers en 2021, en particulier leur transfert d'un établissement à l'autre. Dans un rapport publié en avril, un groupe de travail a émis des propositions en vue de réduire les délais de transfert et d'améliorer l'information des titulaires.

LE CHIFFRE

Selon les statistiques compilées par le ministère de l'Économie, on dénombre **7 millions** de titulaires d'un plan d'épargne retraite (PER) à fin 2022, soit plus du double de l'objectif de 3 millions initialement fixé. Les encours d'épargne correspondants atteignent 80,7 milliards d'euros contre 57,9 milliards d'euros fin 2021. À lui seul, le PER individuel représente plus de la moitié du total, à 49,3 milliards d'euros, contre 35,6 milliards un an plus tôt.

• Impôts

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

• Emploi

Smic : 11,52 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} mai 2023)	Inflation : +5,9% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (avril 2023)
RSA : 607,75 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	Emploi : 7,1% Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 1 ^{er} trimestre 2023

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} février 2023)	
Taux de rémunération : 3%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 2% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} janvier 2023	Plafond : 150.000 € depuis le 1 ^{er} janvier 2014
Assurance vie : 2% (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)	

• Retraite

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

• Immobilier

Loyer : 138,61 points (+3,49%) Indice de référence (IRL) 1 ^{er} trimestre 2023	Loyer au m² : 13 € France entière (SeLogger mai 2023)
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.175 € (juin 2023 baromètre Meilleurs agents)	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 10.081 € (juin 2023 - baromètre Meilleurs Agents)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,40% (31 mai 2023 - Empruntis)	

• 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 (juin 2023)

Prêts à taux fixe : 3,99% (moins de 10 ans) 4,45% (10 à 20 ans) 4,68% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 4,47%
Prêts-relais : 4,67%	

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

Montant inférieur à 3.000 € : 21,24%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 11,37%
Montant supérieur à 6.000 € : 6,55%

■ 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.