

leMag IDAM

n°63 - JUIN 2024

à la une

RETRAITE À L'ÉTRANGER SOUS LE SOLEIL FISCAL DE LA GRÈCE

dossier

IMMOBILIER

LA VIE DE CHÂTEAU, ENTRE
PASSION ET PRÉCAUTIONS

éclairage

SUCCESSION

BONNE NOUVELLE POUR
CERTAINS HÉRITIERS

à la une



RETRAITE À L'ÉTRANGER SOUS LE SOLEIL FISCAL DE LA GRÈCE

Le pays propose, sous certaines conditions, un régime d'imposition très attractif aux retraités européens qui viennent s'y installer pour couler leurs vieux jours. Explications.

→ page 3

dossier



IMMOBILIER LA VIE DE CHÂTEAU, ENTRE PASSION ET PRÉCAUTIONS

L'acquisition d'une vieille bâtisse empreinte d'histoire n'est plus forcément réservée aux plus fortunés. Il faut toutefois se poser les bonnes questions avant de franchir le pas.

→ page 6

éclairage



SUCCESSION BONNE NOUVELLE POUR CERTAINS HÉRITIERS

Les ayants droit des bénéficiaires du minimum vieillesse décédés doivent rembourser les allocations versées au défunt si le patrimoine de ce dernier excède un certain montant. Ce seuil vient d'être presque triplé et est désormais revalorisé comme les retraites.

→ page 9

votre patrimoine

→ page 11





à la une

RETRAITE À L'ÉTRANGER SOUS LE SOLEIL FISCAL DE LA GRÈCE

Le pays propose, sous certaines conditions, un régime d'imposition très attractif aux retraités européens qui viennent s'y installer pour couler leurs vieux jours. Explications.

S'établir à l'étranger pour mieux vivre sa retraite : c'est le choix opéré par plus d'un million de seniors français, d'après les dernières données de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav)^(*). Parmi les destinations de prédilection figure la Grèce, régulièrement installée sur le podium des classements des pays les plus plébiscités pour y passer sa retraite. Il faut dire qu'elle dispose de nombreux atouts : un climat méditerranéen, des paysages paradisiaques, une gastronomie variée, mais aussi un coût de la vie entre 20% et 30% moins élevé qu'en France.

Pourtant, c'est une autre carte qu'Athènes a sortie de sa manche il y a quatre ans pour attirer les retraités aisés de l'Union européenne (UE). Depuis juillet 2020, la Grèce offre la possibilité aux seniors qui obtiennent le statut de résident non-domicilié (RND) de profiter d'un régime fiscal avantageux.

TAUX UNIQUE D'IMPOSITION DE 7%

« Grâce à une loi grecque votée cette année-là qui a modifié la fiscalité, et conformément à la convention franco-hellénique pour l'élimination de la double imposition, les retraités français qui choisissent de poser leurs valises dans le pays se voient appliquer un taux forfaitaire de 7% sur les revenus en provenance de l'étranger, et ce, pendant une durée de quinze ans », explique Olivier Grenon-Andrieu, président du cabinet Equance, spécialiste de la gestion patrimoniale des non-résidents.

L'image de nouvel eldorado fiscal qui colle désormais à la Grèce s'est un peu plus renforcée après la décision du Portugal de mettre fin, depuis le début de cette année, à l'exonération fiscale accordée aux retraités étrangers titulaires du statut de ré-

^(*) Édition 2023 du Recueil statistique du régime général

sident non-habituel (RHN). Le pays de la péninsule ibérique était devenu un peu moins accueillant ces dernières années : si les seniors étrangers vivant au moins la moitié de l'année sur le territoire portugais ont eu droit, jusqu'en 2020, à une exonération totale pendant dix ans, le taux d'imposition a été réhaussé à 10% pour les nouveaux arrivants.

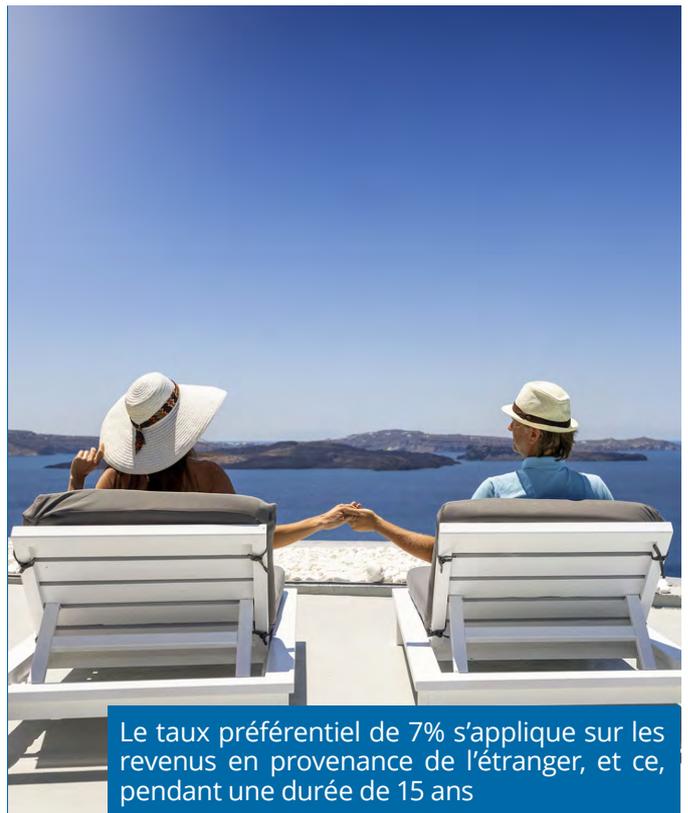
RÉSERVÉ AUX PENSIONNÉS DU PRIVÉ

À l'instar du modèle portugais, le taux d'imposition préférentiel de 7% en vigueur en Grèce s'applique à l'ensemble des revenus passifs étrangers, tels que les pensions de retraite, les investissements, les dividendes ou encore les royalties. De la même manière, le retraité français doit être un ancien employé du secteur privé pour bénéficier de cette fiscalité attractive (les ex-fonctionnaires sont exclus de ce dispositif, car leurs pensions restent taxées par la France).

Les prétendants à la retraite au soleil fiscal grec sont soumis au respect de deux conditions *sine qua non*. « D'abord, pour obtenir le statut RND, le retraité français doit avoir résidé fiscalement en dehors du territoire grec pendant cinq des six années précédant le transfert de son domicile fiscal en Grèce », prévient Olivier Grenon-Andrieu. « Ensuite, il lui faut transférer sa résidence fiscale de la France vers la Grèce, dans le cadre de l'accord de coopération administrative en la matière. Dès lors, il sera soumis aux dispositions des lois relatives à l'imposition alternative des revenus des personnes physiques percevant des revenus de retraite d'origine étrangère », poursuit-il.

NUMÉRO D'IDENTITÉ FISCAL GREC

Les demandes doivent être soumises au bureau compétent de l'administration fiscale grecque, par courrier physique ou électronique, avant le 31 mars de l'année au titre de laquelle l'application du régime est sollicitée pour la première fois. Ainsi, le retraité français qui arrive en Grèce en 2024 devra déposer sa requête avant le 31 mars 2025 pour prétendre au taux unique d'imposition à 7%. Les pièces justificatives doivent, elles, être soumises avant le 31 mai. « Le retraité doit, avant son départ de France, avoir obtenu un numéro d'identité fiscal grec spécifique (appelé AFM), indispensable pour acheter ou louer un bien immobilier en Grèce », avertit également Olivier Grenon-Andrieu. Les autorités fiscales grecques disposent d'un délai de soixante jours



Le taux préférentiel de 7% s'applique sur les revenus en provenance de l'étranger, et ce, pendant une durée de 15 ans

pour accepter ou rejeter la demande.

La réglementation impose également aux seniors étrangers titulaires du statut RND de rester au moins deux ans en Grèce, sous peine de devoir rembourser à l'État grec les avantages fiscaux déjà obtenus. Par ailleurs, ils sont tenus de déclarer l'intégralité de leurs revenus mondiaux annuels dans leur nouveau pays de domiciliation.

L'impôt forfaitaire de 7% doit être payé chaque année, en un unique versement, au plus tard le dernier jour ouvrable de juillet. « Une fois la période des quinze ans arrivée à terme, le dispositif fiscal réduit s'éteint. Si le retraité français désire continuer à vivre en Grèce, il devient alors résident fiscal de droit commun », indique Olivier Grenon-Andrieu.

NE PAS NÉGLIGER L'ASPECT CIVIL

Il faut également avoir en tête que l'impôt sur les successions et les donations des biens des retraités expatriés qui se situent en France continuera à être dû en France, aucun accord n'étant établi à ce jour entre les deux pays. De même, la dimension civile de la situation doit impérativement être prise en compte. « Afin de ne pas être soumis à l'aléa de se voir appliquer un régime matrimonial inconnu ou de voir sa

succession réglée selon une loi étrangère, les règlements européens auxquels sont liés la France et la Grèce permettent au retraité de choisir en amont de son expatriation quelle sera la loi qui s'appliquera à ces deux matières », énonce M^e Frédéric Varin, notaire spécialiste en droit international privé.

Pour plus de sécurité, il faut s'assurer qu'un testament rédigé chez un notaire en France avant

le départ du retraité en Grèce soit bien inscrit au fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV). Ce fichier est interconnecté avec le fichier grec via l'Association du réseau européen des registres testamentaires (ARRERT). Le notaire grec y aura ainsi facilement accès après le décès de l'expatrié. « Cela évitera que la succession soit réglée en Grèce sans savoir qu'un testament a été établi en France », insiste M^e Frédéric Varin. ■



Un programme dédié pour les retraités à Malte

Le plus petit État de l'Union européenne (316 kilomètres carrés), dont il est membre depuis mai 2004, offre aussi l'opportunité aux retraités étrangers de bénéficier d'un statut fiscal avantageux. Ouvert aux ressortissants de l'UE et de pays tiers, le programme de retraite de Malte (Malta Retirement Programme, MRP) - déployé dès 2012 sur l'île des chevaliers - permet aux seniors de profiter d'un taux d'imposition forfaitaire de 15% (au lieu de 35%) sur les revenus étrangers transférés sur place, parmi lesquels les pensions de retraite. De plus, à la faveur de la convention fiscale franco-maltese du 8 juillet 1994, les retraités ne paient pas de double-imposition et sont exonérés d'impôt sur leurs revenus mondiaux.

Pour y avoir droit, plusieurs conditions cumulatives doivent là encore être remplies. « Vous devrez, entre autres, posséder ou louer une propriété à Malte comme lieu de résidence principale en respectant des seuils minimums de prix d'achat ou de bail annuel, y vivre pendant au moins 90 jours par an et ne pas passer plus de 183 jours par an dans un autre pays sur une période de cinq ans », expose Olivier Grenon-Andrieu, le dirigeant du cabinet de gestion de patrimoine Equance. « Il est impératif de souscrire sur place une assurance maladie tout risques (santé + hospitalisation) pour ne pas être à la charge du système de santé maltais, mais aussi d'obtenir un numéro de sécurité sociale maltais », poursuit-il. Ce programme est particulièrement pertinent pour les retraités dépassant un seuil d'imposition de 7.500 euros par an minimum.

Les retraités étrangers percevant une pension du privé peuvent aussi s'orienter vers le statut de résident ordinaire à Malte (Malta Ordinary Residence). Pour l'obtenir, ils doivent justifier de disposer de ressources suffisantes sur son compte bancaire pour ne pas devenir une charge pour l'État maltais. Ce solde minimum est fixé à 14.000 euros pour une personne seule et à 23.300 euros pour un couple marié.



dossier

IMMOBILIER

LA VIE DE CHÂTEAU, ENTRE PASSION ET PRÉCAUTIONS

L'acquisition d'une vieille bâtisse empreinte d'histoire n'est plus forcément réservée aux plus fortunés. Il faut toutefois se poser les bonnes questions avant de franchir le pas.

Qui n'a jamais caressé ce rêve un peu fou de s'offrir une vie de châtelain ? Longtemps considéré comme un signe de puissance pour les grandes familles, avant de devenir l'apanage des grandes fortunes, l'investissement dans ce type de propriété atypique n'est toujours pas à la portée de toutes les bourses. Il n'empêche qu'un certain nombre de ces biens de prestige sont plus accessibles que d'autres.

Qu'il s'agisse d'un monument féodal avec ses remparts et ses donjons, d'un manoir, d'une gentilhommière ou d'une maison bourgeoise, la plupart des bâtisses qui changent de propriétaire chaque année (quelques centaines, parmi les 40.000 que compte la France) se situent dans une fourchette de prix comprise entre 500.000 euros et 2 millions d'euros. Au-delà, les opportunités se font plus rares et concernent principalement des châteaux situés en région parisienne, dans la

vallée de la Loire ou dans les zones viticoles. Mais certains amoureux des vieilles pierres et de notre patrimoine historique parviennent à assouvir leur passion avec un budget moindre.

TRÈS CHERS TRAVAUX...

Comme pour tout bien immobilier, la gamme de prix d'un château est très large et dépend de nombreux critères. « Outre la localisation de l'édifice et son accessibilité aux réseaux de transport, le coût d'achat varie aussi au regard de son style, de son état général, de son degré de vétusté ou encore de la superficie du domaine », indique Olivier Brunet, directeur associé chez Barnes Propriétés & Châteaux. D'où l'importance de prendre son temps et de comparer les offres du marché pour trouver le joyau correspondant à ses attentes.

Mais il faut bien avoir en tête que, par-delà les multiples raisons qui poussent à acquérir un château,



le montant de l'achat est loin d'être la seule donnée financière à prendre en considération. « En fonction de leur envergure, les éventuels travaux de rénovation ou de réhabilitation peuvent atteindre des sommes astronomiques. C'est pourquoi il est vivement recommandé de les évaluer minutieusement en amont », conseille pour sa part Stéphane Aguiraud, président du groupe Mercure Forbes Global Properties.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

Par-delà le charme qui lui est propre, chaque château répond à des contraintes techniques et d'urbanisme à respecter pour une réfection du bâti, principalement en ce qui concerne son apparence et son intégrité extérieures. D'où l'importance de prêter attention au préalable à sa façade et à son architecture, mais également aux potentiels parc, jardin ou bois qui l'entourent. « L'acquéreur ne doit pas se laisser aveugler par la passion, qui pourrait occulter les multiples obligations inhérentes à la propriété d'un tel bien. Les exemples sont nombreux de néo-châtelains ayant, faute d'argent et de temps pour entretenir leur bien immobilier, été contraints d'écourter l'aventure et de le revendre prématurément », met en garde Stéphane Aguiraud.

« Un château en très mauvais état, acquis certes à moindres frais, peut être un frein dans la mesure où le client aura beaucoup de mal à se projeter à longue échéance. S'il ambitionne de le détenir une dizaine d'années et que la restauration dure cinq ans, il n'en aura finalement pas pleinement profité », argue Olivier Brunet.

L'une des clés réside dans l'importance de se conformer au lieu, à ses spécificités, à sa configuration et de connaître ses limites. « Ce n'est pas au château de s'adapter au nouvel occupant des lieux, mais c'est à ce dernier de s'adapter au château », résume dans une formule Stéphane Aguiraud. « Partant du principe qu'il est garant temporaire d'un patrimoine d'exception, le propriétaire doit s'astreindre à mener les travaux d'entretien de remise en état qui s'imposent, et ce, dans les règles de l'art pour ne pas subir une dévalorisation des lieux », ajoute-t-il. Heureusement, l'État apporte son soutien à travers diverses aides, subventions et réductions d'impôt permettant de financer la restauration d'un château (*voir encadré*).



Certains travaux de rénovation ne peuvent être menés sans l'appui d'artisans spécialisés

ACCOMPAGNEMENT INDISPENSABLE

L'autre mot d'ordre est accompagnement. Lors de la première visite (ou contre-visite), il est essentiel de faire appel à un architecte pour se faire conseiller sur l'ampleur et la nature des travaux à engager, mais aussi pour évaluer leurs coûts. Il faut faire en sorte de préserver au maximum les éléments intérieurs, comme les revêtements, les moulures ou les décors, afin de ne pas dénaturer le bien immobilier. Pas question d'improviser ! « Selon le type de château, l'acquéreur ne pourra pas engager une rénovation comme bon lui semble, avertit Olivier Brunet. Il devra, par exemple, choisir des matériaux en accord avec le secteur géographique ou encore la période de construction du château. Certains travaux ne peuvent être menés sans l'appui d'experts et d'artisans spécialisés, habitués à travailler sur les monuments anciens et plus à même de leur redonner toutes leurs lettres de noblesse ».

Ceux qui achètent un château classé ou inscrit au titre des Monuments historiques sont tenus d'obtenir l'approbation d'un architecte spécialisé pour entreprendre des travaux de réparation, de restauration ou de modification, après accord de la Direction régionale des affaires culturelles (Drac). D'un point de vue pratique, mieux vaut systéma-

tiquement commencer par le gros œuvre, comme la rénovation de la toiture, des planchers ou des murs.

MONÉTISER POUR RENTABILISER

La rénovation énergétique d'un tel bien de caractère - souvent présenté comme énergivore - constituant un véritable casse-tête pour les propriétaires, certains tentent de s'affranchir de l'obligation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) en faisant classer ou inscrire leur résidence aux Monuments historiques. « Une stratégie contraignante, car il faut notamment attester que le château dispose d'un élément remarquable (façade, rampe d'escalier, dépendances...) pour que la demande soit acceptée »,

informe Stéphane Aguiraud.

Sachant que l'acquisition d'un château coûte généralement plus que ce que sa revente ne génère, et que la rentabilité de cet investissement financier n'est absolument pas garantie, plusieurs stratégies s'ouvrent aux propriétaires pour amortir leurs nombreuses charges financières. Parmi les solutions pour monétiser le domaine, citons la location de tout ou partie du site pour des événements (mariage, séminaire...), la transformation en chambres d'hôtes ou l'ouverture au public pour des visites, des chasses ou des pêches. Dans tous les cas, il faudra veiller à ce que les espaces dédiés à ces activités respectent les règles de sécurité des établissements recevant du public. ■



Quelles aides pour restaurer un château ?

Les projets de restauration ou d'entretien d'un château classé Monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques ouvrent droit, pour son propriétaire, au versement de subventions publiques et/ou d'un régime fiscal avantageux. Pour en bénéficier, il faut s'engager à conserver le bien pendant au moins quinze ans. Si la bâtisse est classée, la Direction régionale des affaires culturelles (Drac) verse une aide pouvant atteindre jusqu'à 50% du montant des travaux. Dans le cas d'un château inscrit, la participation de l'État est limitée à 40% maximum des dépenses.

Par ailleurs, si le château est classé aux Monuments historiques, son propriétaire a également la possibilité de déduire de ses revenus fonciers les intérêts d'emprunt liés à l'achat du bien, les charges de restauration et d'entretien de l'immeuble, ainsi que les travaux de rénovation et de conservation. Le déficit foncier est, quant à lui, déductible du revenu global. À noter que les charges foncières afférentes aux parties protégées sont aussi déductibles de l'impôt sur le revenu. Si le monument n'est ouvert au public, la déduction est fixée à 50%. Si la demeure est ouverte au public et gratuitement, la déduction est portée à 100%. En revanche, si les visites génèrent des recettes, la fraction des charges liées à la partie louée est déduite des recettes totales obtenues. Les propriétaires peuvent aussi opter pour une déduction forfaitaire égale à 75% de l'ensemble des charges foncières affectant la totalité de l'immeuble et à 100% des travaux subventionnés.



éclairage

SUCCESSION

BONNE NOUVELLE POUR CERTAINS HÉRITIERS

Les ayants droit des bénéficiaires du minimum vieillesse décédés doivent rembourser les allocations versées au défunt si le patrimoine de ce dernier excède un certain montant. Ce seuil vient d'être presque triplé et est désormais revalorisé comme les retraites.

Nettement moins d'héritiers vont avoir la désagréable surprise de devoir rembourser des sommes. L'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa), versée aux seniors de 65 ans et plus ayant de faibles ressources (*voir encadré*), fait partie des aides sociales récupérables. Cela signifie que les ayants droit d'un titulaire de l'Aspa ont l'obligation, à son décès, de reverser à la caisse de retraite tout ou partie des allocations que la caisse lui a versées de son vivant dès lors que la valeur du patrimoine du défunt dépasse un certain montant.

Depuis la création de l'Aspa, qui a remplacé les différents minimum vieillesse en 2006, ce seuil de recouvrement avait été fixé à 39.000 euros. Si l'actif net successoral (c'est-à-dire déduit des éventuelles dettes) excédait cette somme, la fraction supérieure devait être remboursée par les héritiers de l'allocataire décédé. Un montant jugé, de l'avis de tous, trop

bas et qui peut expliquer pourquoi l'Aspa est si peu demandée.

105.300 EUROS DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER

La Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees), qui dépend des ministères sanitaires et sociaux et de Bercy, estime que la moitié des personnes éligibles au minimum vieillesse n'en font pas la demande. L'une des raisons de ce non-recours est que ces seniors ne veulent pas que leurs enfants aient de l'argent à rembourser à leur disparition.

C'est pourquoi la dernière réforme des retraites a sensiblement relevé le seuil de recouvrement de l'Aspa. Depuis le 1^{er} septembre 2023, il est passé de 39.000 à 100.000 euros, soit presque trois fois plus. Et comme la réforme a également instauré que le seuil serait désormais indexé sur la revalorisation annuelle des retraites de base, il a été porté à 105.300 euros au

1^{er} janvier 2024 (les pensions de base ont été revalorisées de 5,3% cette année).

150.000 EUROS EN OUTRE-MER

À savoir : compte tenu des prix du mètre carré plus élevés en Outre-mer et de la part plus importante de propriétaires immobiliers dans les populations ultramarines, le seuil de recouvrement de l'Aspa en Martinique, Guadeloupe, à La Réunion et en Guyane se situait, avant la réforme des retraites de 2023, à 150.000 euros au lieu des 39.000 euros de la métropole. Les 150.000 euros ont été maintenus au 1^{er} septembre dernier, et ce, jusqu'au 31 décembre 2029. Ce seuil majoré a été étendu, depuis le 1^{er} janvier 2024, à Saint-Martin et à Saint-Barthélemy. En revanche, il n'est pas revalorisé, chaque année, comme les retraites de base. Au fil des ans, le seuil en vigueur en métropole devrait donc finir par rattraper le seuil ultramarin.

On l'aura compris, avec un seuil de recouvrement de plus de 100.000 euros ou de 150.000 euros, les ayants droit des bénéficiaires de l'Aspa devraient être moins nombreux à devoir rembourser les prestations versées. Il faut savoir, par ailleurs, que les héritiers remboursent rarement la totalité des sommes réclamées.

PLAFONDS DE RÉCUPÉRATION

Si le conjoint survivant est lui-même allocataire de l'Aspa ou justifie de très faibles revenus, il peut demander à ce que le montant qu'il a à rembourser soit reporté à son propre décès. Ce sont alors ses ayants droit (ses enfants généralement) qui



auront à rembourser ses prestations et celles de son conjoint décédé.

Dans tous les cas, l'ayant droit rembourse uniquement à hauteur d'un plafond qui augmente tous les ans et durant autant d'années que l'Aspa a été versée. En 2024, ce plafond de récupération s'élève à 8.207,37 euros pour un seul allocataire décédé et à 10.980,22 euros pour un couple d'allocataires décédés.

Pour comprendre ce mécanisme, prenons l'exemple d'un bénéficiaire de l'Aspa célibataire, qui a reçu l'allocation pendant dix ans, qui réside en Nouvelle-Aquitaine et dont la valeur du patrimoine est évaluée à 195.300 euros. Il meurt cette année. Son fils unique devrait théoriquement rembourser 90.000 euros (195.300 - 105.300) à la caisse de retraite. Avec un plafond de récupération de 8.207,37 euros et dix ans de prestations, il devra, en réalité, verser 82.073,70 euros (8.207,37 x 10). Soit une « économie » de près de 8.000 euros (7.926,30 euros exactement). ■



Les conditions d'attribution de l'Aspa

- Avoir 65 ans et plus (60 à 62 ans en cas de handicap ou d'invalidité)
- Disposer de revenus inférieurs à 1.012 euros par mois pour un célibataire ou de 1.571 euros par mois pour un couple en 2024
- Vivre en France depuis au moins dix ans de manière continue
- Résider en France au moins neuf mois dans l'année (six mois avant le 1^{er} septembre 2023)

• **Impôts**

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

• **Emploi**

Smic : 11,65 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2024)</small>	Inflation : +2,2% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (avril 2024)</small>
RSA : 635,71 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,5% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4^{ème} trimestre 2023</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 : 2,25% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} janvier 2024</small>	Plafond : 150.000 € <small>depuis le 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 2% <small>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)</small>	

• **Retraite**

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

• **Immobilier**

Loyer : 143,46 points <small>(+3,50%) Indice de référence (IRL) 1^{er} trimestre 2024</small>	Loyer au m² : 13 € <small>France entière (SeLoger juin 2024)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.059 € <small>(juin 2024 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.190 € <small>(juin 2024 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,85% <small>(3 juin 2024 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1^{er} semestre 2024)

Taux légal des créances des particuliers : 8,01%	Taux légal des créances des professionnels : 5,07%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (2^{ème} trimestre 2024)

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

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (2^{ème} trimestre 2024)

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

■ 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.