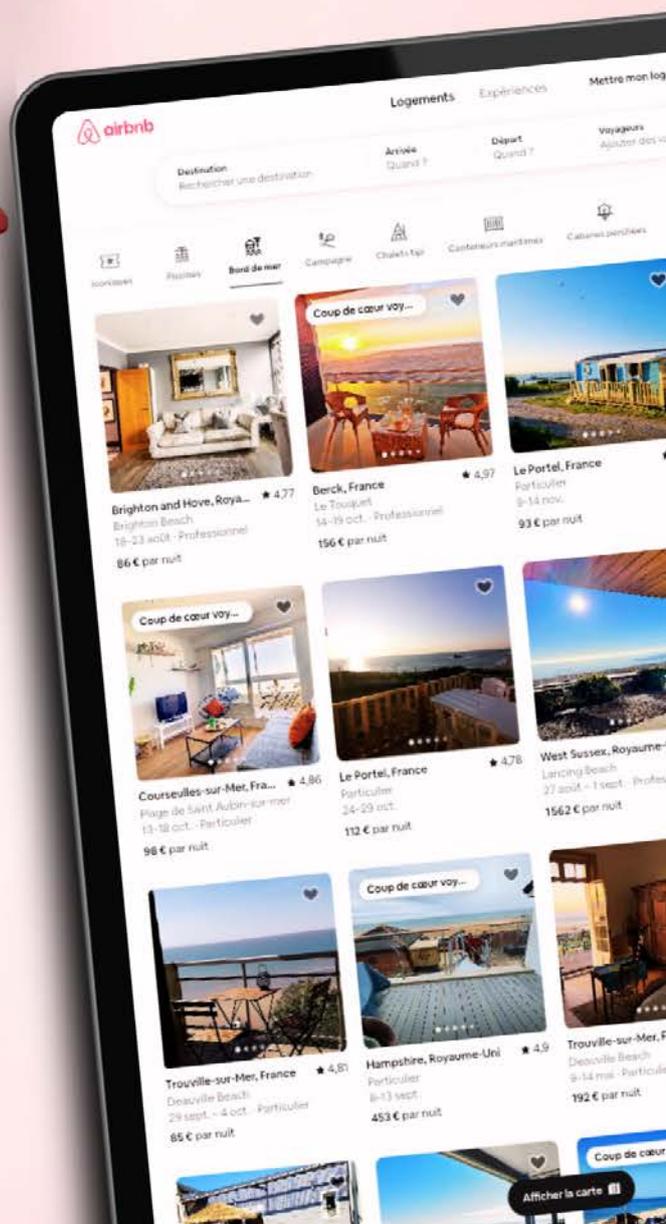


# leMag IDAM

n°65 - AOÛT 2024

à la une

## MEUBLÉS TOURISTIQUES LA « NICHE FISCALE AIRBNB » ABATTUE



*dossier*

**PLACEMENT  
INVESTIR DANS LE VIN  
SANS TRINQUER**

*éclairage*

**CARTE BANCAIRE  
LES BONS RÉFLEXES EN CAS  
DE PERTE OU DE VOL**

## à la une



### MEUBLÉS TOURISTIQUES LA « NICHE FISCALE AIRBNB » SUPPRIMÉE

Après un cafouillage inédit, le durcissement des règles fiscales adopté fin 2023 pour la location de meublés de tourisme non classés a été validé par le Conseil d'État. En attendant un grand chambardement, les conséquences pour les contribuables.

→ page 3

## dossier



### PLACEMENTS INVESTIR DANS LE VIN AVEC MODÉRATION

À la fois produit agricole et symbole culturel synonyme de rayonnement international, le vin est aussi une source de diversification d'un patrimoine, où plaisir et risques ne sont jamais loin. Exploration de différents supports de placement.

→ page 6

## éclairage



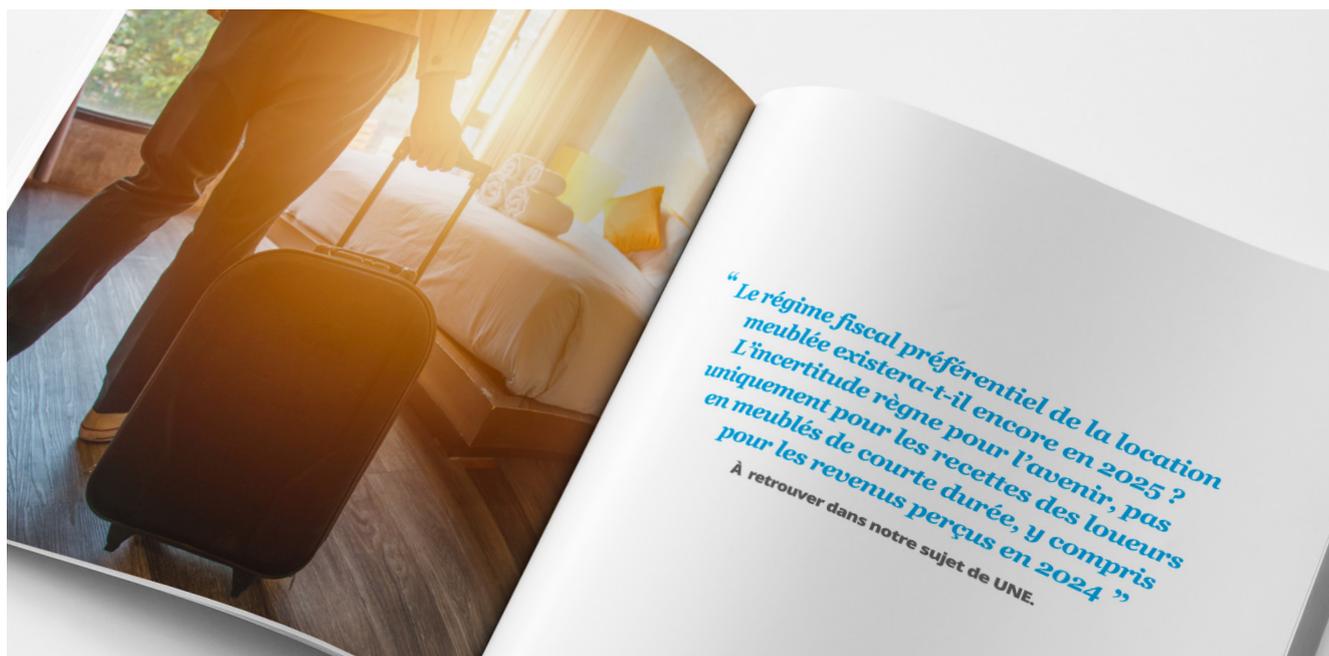
### CARTE BANCAIRE LES BONS RÉFLEXES EN CAS DE PERTE OU DE VOL

Vous êtes en vacances et votre carte bancaire est introuvable ? Pour que votre séjour ne soit pas gâché, mais aussi limiter les dégâts, mieux vaut agir rapidement. Nos conseils pour vous guider dans les démarches à suivre.

→ page 9

## vosre patrimoine

→ page 11





à la une

# MEUBLÉS TOURISTIQUES LA « NICHE FISCALE AIRBNB » SUPPRIMÉE

Après un cafouillage inédit, le durcissement des règles fiscales adopté fin 2023 pour la location de meublés de tourisme non classés a été validé par le Conseil d'État. En attendant un grand chambardement, les conséquences pour les contribuables.

La guerre contre les meublés touristiques est déclarée. Dans la plupart des lieux de villégiature, que ce soit en bord de mer ou dans les villes au patrimoine historique et/ou architectural remarquable, il est souvent bien plus aisé de dénicher une location saisonnière qu'un logement à l'année. Soucieux de soulager les tensions sur le marché locatif classique, les pouvoirs publics cherchent à décourager les propriétaires de locations de type « Airbnb » d'exercer cette activité. Le législateur entend utiliser l'arme fiscale comme outil de dissuasion.

Les parlementaires - et le gouvernement démissionnaire avec eux - veulent ainsi durcir l'imposition des revenus provenant de la location meublée de courte durée. Cette dernière s'avère singulièrement plus favorable que celle appliquée à la location nue (vide

de meubles) à des fins d'habitation principale, soumise à la fiscalité des revenus fonciers, où plus de la moitié des loyers déclarés s'évaporent en impôt, dans les tranches à 41% et 45%, et en prélèvements sociaux à 17,2%.

## COUAC

C'est dans ce contexte qu'une mesure a été adoptée, lors de l'examen de la loi de finances pour 2024, afin d'alourdir la fiscalité des meublés de tourisme non classés, pour les contribuables optant pour la déclaration de leurs recettes au régime micro-BIC, dans le cadre de leur activité de loueur meublé non professionnel (LMNP).

Le seuil d'accès à ce mode d'imposition offrant des modalités déclaratives simplifiées, a ainsi été rame-

né de 77.700 euros maximum à 15.000 euros, tout comme le taux de l'abattement représentatif des charges, de 50% à 30%, selon la nouvelle mouture du texte issue de la loi de finances. Le hic : cette rédaction n'était pas celle souhaitée par le ministère des Finances. La disposition a été adoptée par inadvertance, dans le cadre de la procédure dite du « 49-3 » (adoption d'un texte de loi sans vote). Le gouvernement de l'époque a repris par mégarde une version du texte issue d'un amendement sénatorial et non la sienne, dont la portée était plus large, ciblant également les meublés de tourisme classés.

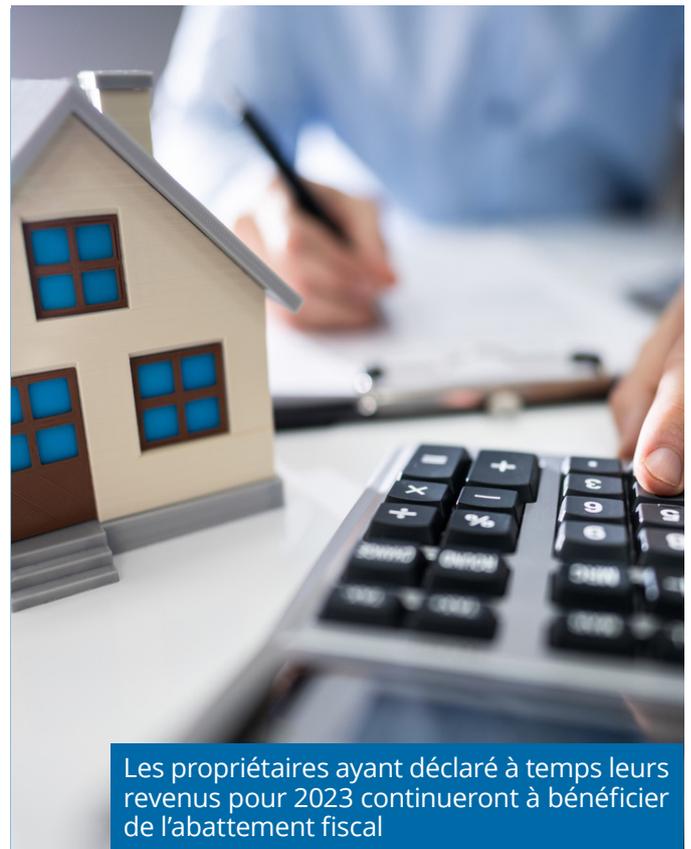
### **TOLÉRANCE ANNULÉE**

Pour rectifier le tir, et afin de ne pas pénaliser les contribuables, une tolérance fiscale a été mise en place le 14 février, le Fisc indiquant dans le Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP, recueil de la doctrine de l'administration) qu'il accepterait d'imposer les recettes des meublés touristiques selon les anciennes règles, plus favorables, pour les revenus de 2023. Un répit qui a permis aux contribuables concernés d'échapper au tour de vis fiscal qui leur était promis, en continuant de profiter à la fois du plafond (77.700 euros) et du taux de l'abattement (30%) antérieurs, dans le cadre de leur déclaration de revenus.

Cependant, ce parti pris favorable aux contribuables a aussitôt été attaqué devant le Conseil d'État par les professionnels de l'hôtellerie et des parlementaires dont Ian Brossat, sénateur PCF de Paris, connu pour son combat contre la location de courte durée et contre ce qu'il nomme la « niche fiscale Airbnb ». Le 18 mars, la plus haute juridiction administrative a rejeté la demande en référé de suspension de l'exécution de la décision de l'administration, en se donnant le temps de se prononcer « au fond » quelques mois plus tard, pour annuler définitivement ou non la tolérance dont Bercy a fait preuve. Le couperet est tombé le 8 juillet dernier : la Conseil d'État a jugé la mansuétude de l'administration contraire à la loi, en annulant les commentaires au BOFiP incriminés.

### **GARE AUX DÉCLARATIONS RECTIFICATIVES**

Quelles conséquences pour les personnes concernées ? « Cette prise de position vaut uniquement pour le futur ; elle ne peut être rétroactive, ce que nous savions déjà, analyse Benoît Berchebru, direc-

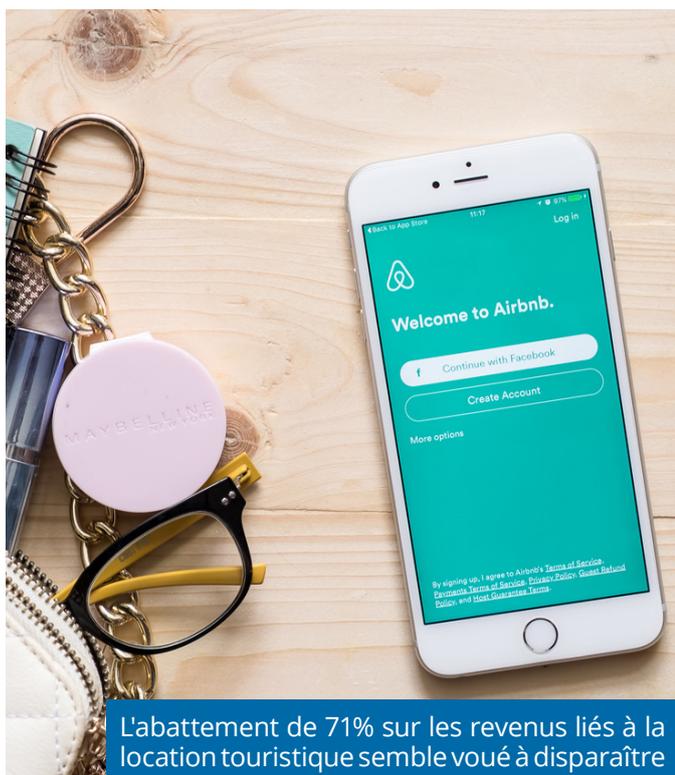


Les propriétaires ayant déclaré à temps leurs revenus pour 2023 continueront à bénéficier de l'abattement fiscal

teur de l'ingénierie patrimoniale de Nortia. Toutes les déclarations faites avant la décision du Conseil d'État ne peuvent être remises en cause. Les contribuables ayant profité de l'application de la tolérance de l'administration continuent à en bénéficier ». « La période déclarative étant passée, il n'est pas question de reconsidérer les déclarations des contribuables, qui n'y sont pas pour grand-chose dans cette histoire », confirme Baptiste Bochart, juriste chez Jedéclaremonmeublé.com (JD2M).

Gare, en revanche, au dépôt de nouvelles déclarations au titre de 2023, qu'il s'agisse des phobiques administratifs ayant oublié de remplir leurs obligations pendant la période déclarative, ou des personnes souhaitant déposer une déclaration rectificative. « Lorsque vous déposez une nouvelle déclaration, par exemple dans le but de corriger un revenu catégoriel qui n'aurait rien à voir avec les revenus de location meublée, cela revient à déposer une déclaration 2042 en totalité, annexes incluses, signale Benoît Berchebru. Et donc à courir le risque de ne plus pouvoir bénéficier de cette tolérance fiscale qui vient d'être annulée. Des calculs préalables s'imposent





L'abattement de 71% sur les revenus liés à la location touristique semble voué à disparaître

pour savoir si vous avez plus à perdre ou à gagner ».

## REMISE À PLAT EN VUE

S'agissant des revenus perçus en 2024, l'incertitude règne. Si la loi reste en l'état, les règles adoptées fin 2023 (seuil de 15.000 euros et forfait de 30%) s'appliqueront. Ce n'est pas l'hypothèse la plus probable. Une proposition de loi - en cours d'examen au Parlement avant la dissolution de l'Assemblée nationale et les élections législatives qui se sont tenues dans la foulée - prévoyait une refonte du régime d'imposition des locations meublées de tourisme. Un texte remis aux calendes grecques, du fait du changement de législature. Le sujet est cependant appelé à revenir rapidement à l'agenda parlementaire. « Une loi de finances sera examinée cet automne, il y a de fortes chances que le Parlement se penche sérieusement sur la fiscalité des locations meublées ; il serait surprenant que ce régime fiscal ne soit pas, cette fois-ci, fixé de manière claire », estime Baptiste Bochart.

La probabilité est d'autant plus élevée qu'un rapport de la députée du Finistère Annaïg Le Meur (Ensemble, réélue le 7 juillet dernier), commandé

par le gouvernement sortant, propose une remise à plat du régime fiscal de la location meublée, qui va au-delà de la simple distinction entre les meublés de tourisme classés et ceux qui ne le sont pas. « L'objectif principal qui ressort du rapport est de faire tendre le régime de la location meublée vers celui des revenus fonciers, le rapporteur indiquant que la différence entre ces deux régimes n'a plus de justification, ni économique, ni juridique, relate Benoît Berchebru. Cette vision peut être contestée, la location nue représentant un engagement financier supplémentaire du locataire pour se meubler, alors que dans un meublé, le preneur du bail n'a qu'à poser ses valises ».

Outre la disparition éventuelle du régime fiscal en LMNP, d'autres pistes sont sur la table, telles que la remise en cause de la possibilité de déduire les amortissements, un mécanisme comptable qui sert à compenser l'obsolescence du bien (et la perte de valeur théoriquement associée) au fil du temps, ou de la non-réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value à la revente d'un meublé, qui permet de minorer la plus-value taxable.

## « URGENT D'ATTENDRE » AVANT D'AGIR

Comment réagir, dans ce contexte ? Faut-il abandonner la location saisonnière pour passer à la location longue durée ? Ou renoncer au micro-BIC, les abattements jusque-là en vigueur étant menacés ? « Il est urgent d'attendre, tranche Benoît Berchebru. Mieux vaut patienter pour savoir comment évoluera le régime fiscal et selon quel calendrier. On peut toutefois affirmer que l'abattement à 71% (applicable aux locations de meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes, NDLR) a vocation à disparaître ».

Pour Baptiste Bochart, les contribuables ayant opté pour le régime micro-BIC dans leur dernière déclaration ont malgré tout intérêt à s'intéresser au régime réel d'imposition. « Le délai pour lever l'option est révolu pour les revenus 2024, mais rien ne vous empêche de tester l'imposition au réel dans un simulateur, ce régime étant plus avantageux dans 85% des cas », plaide-t-il. En contrepartie, le contribuable doit tenir une comptabilité et remplir une liasse fiscale chaque année, en plus de la déclaration des revenus de son foyer. ■



*dossier*

# PLACEMENT INVESTIR DANS LE VIN AVEC MODÉRATION

À la fois produit agricole et symbole culturel synonyme de rayonnement international, le vin est aussi une source de diversification d'un patrimoine, où plaisir et risques ne sont jamais loin. Exploration de différents supports de placement.

Contribuer au financement d'une filière d'excellence, le plus souvent en accédant à des grands crus à déguster, parfois avec des avantages fiscaux associés. Le vin tient une place à part dans la culture française ; il a vocation à en prendre une au sein du patrimoine d'épargnants disposant déjà d'un portefeuille conséquent et bien réparti, à plus forte raison s'ils sont amateurs de jus de raisin fermenté. Il faut cependant être conscient des risques : investir dans le vin, les domaines ou les exploitants suppose de s'exposer aux risques spécifiques de la filière, qu'ils soient économiques (surstocks, méventes), politiques (taxe Trump en 2019), météorologiques (grêle, gel, sécheresse ou ensoleillement insuffisant) et/ou phytosanitaires, qui peuvent affecter la valeur des vignes et/ou du vin. Les consignes de santé publique recommandent de consommer avec modération. C'est aussi valable pour la part de son patrimoine que l'on peut y consacrer.

## CROWDFUNDING : INVESTIR EN LIGNE DANS DES SOCIÉTÉS VITICOLES

Le crowdfunding, un mode de financement où un porteur de projet présélectionné avec soin est mis en relation avec une foule d'investisseurs sur une plateforme Internet, se décline également dans la filière viticole. À partir de 2.000 euros, il est possible de devenir actionnaire de sociétés du secteur, des start-ups aux négociants, en passant par les exploitants de domaines. « Les projets à financer portent le plus souvent sur le développement de sociétés matures, explique Maxime Debure, président-fondateur de WineFunding. Nos critères de sélection sont exigeants. Le premier porte sur la qualité des vins, la valorisation doit être juste et valide par un expert indépendant, et la sortie doit présenter une certaine visibilité, au travers d'un pacte d'associés sécurisant ». Des projets à financer sous la forme de prêts sont également proposés par plusieurs plateformes, avec une rémunération en cash ou en bouteilles. « Le prêt avec intérêts en vin, inventé par WineFunding, est un moyen de booster la rentabilité (8% à 12% de rendements annuels, NDLR) tout en remplissant la dimension plaisir qui ravit les amateurs », signale Maxime Debure. Certains investissements sont éligibles à la réduction d'impôt IR-PME (18% du montant investi, sous conditions) ou au PEA-PME (exonération d'impôt sur les plus-values).

## GFV : DEVENIR COPROPRIÉTAIRE DE PARCELLES

Apparu dans les années 1970, le groupement foncier viticole (GFV) est une formule d'investissement non réglementée en société civile, proposée par un poignée d'intervenants où le porteur de parts est copropriétaire d'une parcelle dont l'exploitation est confiée, par un bail à long terme (18 ans) par un vigneron, au sein des plus belles appellations françaises. L'enjeu, pour le promoteur du GFV, est d'identifier une propriété à potentiel et un vigneron qui saura valoriser au mieux le terroir au travers du vin produit. Le capital d'un GFV est divisé en parts souscrites par des épargnants souhaitant diversifier leur patrimoine, bénéficier d'avantage fiscaux et percevoir des revenus distribués le plus souvent en nature (bouteilles de vins) et/ou en cash. Les parts bénéficient d'exonérations partielles au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), sur les droits de donation et de succession. Avant d'investir, l'investisseur doit veiller aux conditions de souscription (valorisation appropriée, frais de commercialisation, commission de gestion), en sachant que son placement n'est pas liquide (cession de parts de gré à gré). Certains opérateurs proposent des alternatives aux GFV avec d'autres formes juridiques permettant d'investir dans des portefeuilles de plusieurs parcelles.



## LF LES GRANDS PALAIS : UNE SCPI ATYPIQUE

La vocation de la plupart des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) est de conférer un revenu immédiat ou différé, mensuel ou trimestriel, aux épargnants détenteurs de parts, en contrepartie d'un investissement réparti sur de nombreux immeubles, principalement tertiaires, en France et en Europe. Cependant, une SCPI se distingue : seule SCPI viticole du marché, LF Les Grands Palais, est en train de se constituer un patrimoine viticole diversifié, dans des parcelles viticoles françaises sur les appellations les plus prestigieuses. Lancée début 2019, la SCPI a à ce jour investi dans trois propriétés, deux dans le Bordelais (40 ares en AOP Pomerol, 3,90 hectares à Saint-Estèphe) et une en Champagne (63 ares à Hautvillers, village classé Premier Cru, en vallée de la Marne). Les exploitants sont variés, de la maison familiale de Champagne au grand groupe viticole, en passant par un vigneron indépendant. Si la SCPI perçoit des revenus réguliers sous la forme de fermages (loyers provenant de la location de terres, NDLR) issus des baux ruraux à long terme (25 ans), l'objectif premier de cette SCPI est d'obtenir une valorisation à long terme. Depuis sa création, le prix de part s'est apprécié de 11,5%.



## UNE GESTION DÉLÉGUÉE DE CAVE PATRIMONIALE

Acheter des grands crus en vue d'en tirer une plus-value à la revente. Une pratique qui permet d'allier plaisir, diversification d'un patrimoine sur un actif tangible, et décorrélé des marchés financiers et immobilier. « Les grands crus font partie des codes du luxe à l'échelle mondiale. Ils bénéficient d'une valorisation naturelle en se rapprochant de leur période d'apogée et d'une rarefaction croissante du fait de la consommation », résume Christophe Tuillon, directeur des partenariats chez Cavissima. L'investissement en solo nécessite de bonnes conditions de stockage - une cave naturelle ou une cave climatisée pour maintenir une température et une hygrométrie constantes - et de solides connaissances pour sélectionner les bonnes bouteilles. « La cave à domicile pose les problèmes de la sécurisation du stockage et de la traçabilité des vins », remarque Christophe Tuillon. La gestion d'une cave à des fins patrimoniales peut être déléguée auprès d'une société spécialisée enregistrée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui se charge, pour le compte de ses clients, d'acheter, stocker, assurer et revendre le vin, en contrepartie de frais de gestion annuels et de commissions sur les ventes. « En passant par une plateforme telle que Cavissima, vous achetez en suspension de TVA et vous avez accès au marché professionnel à la revente », souligne Christophe Tuillon.





## UN PLACEMENT DIVERSIFIÉ EN GRANDS CRUS VIA UN FONDS

Accéder au marché des grands vins en bénéficiant de techniques de professionnels de la gestion d'actifs, le tout dans un cadre réglementé par l'Autorité des marchés financiers. C'est ce que permet Uzès Grands Crus, un fonds commun de placements géré par la Financière d'Uzès, investi de façon très diversifiée (264 lignes en portefeuille) à plus de 80% en grands vins de Bordeaux (48,2% au 30 juin) et de Bourgogne (37,50%). « Le fonds doit être investi au minimum à 60% sur ces deux régions, qui correspondent aux marchés les plus profonds et les plus liquides, explique Hugues Lapauw, analyste-œnologue du fonds. Nous nous focalisons sur les vingt derniers millésimes qui sont les plus traités, ce qui permet aussi de limiter les risques de défaut de conservation et de contrefaçon (qui est concentrée sur les millésimes les plus anciens, NDLR) ». Le stock est renouvelé activement, afin de positionner le fonds sur des références à meilleur potentiel de plus-values, tout en recherchant une diversification accrue, en France (vallée du Rhône) et en Italie (3,60% du fonds à fin juin). Après deux belles années en 2021 et 2022, Uzès Grands Crus cède du terrain depuis 2023, dans un contexte de retournement des prix.



## *Comment bien assurer vos bouteilles ?*

Que l'on soit collectionneur ou non, il est essentiel de bien assurer les bouteilles de vin entreposées chez soi pour éviter une perte financière majeure en cas de sinistre. « Si elles sont stockées dans un lieu séparé de votre logement, votre assurance multirisque habitation ne suffira pas : une extension de garantie sera nécessaire », prévient Julie Hugues, responsable marché art et clientèle privée d'Hiscox France. En présence de grands crus onéreux, une assurance « cave à vin » ou une assurance supplémentaire dédiée s'impose. « Même si elles sont peu nombreuses, leur valeur totale peut justifier une couverture adaptée au risque financier que vous êtes prêt à assumer en cas de perte ou de dommage », poursuit Julie Hugues, qui conseille de faire appel à un expert spécialisé pour faire évaluer régulièrement la valeur des bouteilles. « Selon le montant assuré, votre assureur peut exiger un renforcement des mesures de sécurité pour prévenir les cambriolages », ajoute-t-elle. L'indemnisation, plus ou moins longue selon le sinistre, dépendra des franchises et des montants maximums de garantie souscrits. ■



éclairage

# CARTE BANCAIRE LES BONS RÉFLEXES EN CAS DE PERTE OU DE VOL

Vous êtes en vacances et votre carte bancaire est introuvable ? Pour que votre séjour ne soit pas gâché, mais aussi limiter les dégâts, mieux vaut agir rapidement. Nos conseils pour vous guider dans les démarches à suivre.

C'est indéniablement une expérience désagréable. Pendant que vous profitez sereinement de vos congés d'été, en France ou à l'autre bout du monde, vous ne parvenez pas à mettre la main sur votre carte bancaire. Pas question, pour autant, de céder à la panique. Qu'il s'agisse d'un vol ou d'une perte, l'essentiel est de ne pas perdre de temps sitôt après avoir remarqué sa disparition.

## DEMANDE D'OPPOSITION À SA BANQUE

Le premier réflexe consiste à avertir sans délai la banque émettrice. « Vous devez immédiatement faire opposition dès lors que vous pensez avoir égaré votre carte bancaire ou vous l'être fait voler, enjoint Mélanie Saldanha, juriste spécialisée banque et assurance à l'UFC-Que Choisir. Cela permettra d'empêcher une éventuelle utilisation frauduleuse de votre carte à votre insu ».

La procédure est simple et peut se faire de plusieurs manières : contacter gratuitement votre conseiller pour lui notifier la situation, utiliser votre espace client en ligne ou l'application mobile de votre banque, ou appeler le numéro spécial pour gérer les oppositions (disponible sur votre contrat ou le site Internet de votre banque). Si vous êtes à l'étranger, n'hésitez pas à contacter le service interbancaire : ce numéro d'opposition commun à toutes les banques (+ 33892705705, joignable 7 jours/7) est surtaxé.

« Quelle que soit l'option choisie, l'opérateur vous communiquera un numéro d'enregistrement que vous devez conserver à titre de preuve en cas de litige. N'hésitez pas à doubler votre demande verbale avec un mail ou un courrier en recommandée avec accusé de réception », recommande Mélanie Saldanha. Et d'insister : « En formant opposition, votre carte sera définitivement bloquée : vous ne pourrez plus vous

en servir ; même si vous la retrouvez ultérieurement, vous devrez en faire établir une nouvelle ».

### **DÉPÔT DE PLAINTÉ**

En cas de perte ou de vol avéré, il est impératif de le déclarer au commissariat ou à la gendarmerie de votre lieu de villégiature et de déposer une plainte afin que les autorités judiciaires puissent mener une enquête. Si votre séjour se déroule hors de nos frontières, rapprochez-vous des autorités locales ou du consulat français du pays visité. « Cette démarche s'impose si vous constatez des opérations frauduleuses portées au débit de votre compte. Elle s'avère donc nécessaire si vous souhaitez porter réclamation en vue d'obtenir une indemnisation », argue Mélanie Saldanha.

Une fois ces deux étapes franchies, vérifiez régulièrement votre compte bancaire, afin d'identifier tout débit suspect.

### **DEMANDE DE REMBOURSEMENT**

Vous devez ensuite vous assurer du remboursement des montants perdus à la suite des transactions effectuées sans votre consentement à partir de votre carte bancaire. « Si la personne mal intentionnée a fait des retraits ou des achats avec la carte bancaire sans utiliser le code d'identification (code confidentiel à quatre chiffres ou code SMS) avant l'opposition, votre banque sera tenue de dédommager intégralement », affirme Mélanie Saldanha. En revanche, seuls les montants au-delà d'une franchise de 50 euros vous seront restitués par la banque si le fraudeur a composé votre code secret avant votre opposition. Autrement dit : dans ce cas, 50 euros resteront à votre charge. Votre responsabilité ne sera pas engagée pour les opérations post-opposition ou en cas d'erreur de votre conseiller : vous recouvrirez alors la totalité des sommes volées. Sauf si la banque prouve votre négligence grave...

Ainsi, vous ne pourrez prétendre à aucun remboursement si, par exemple, vous avez inscrit vos données personnelles de sécurité au dos de la carte ou si vous avez confié, même momentanément, votre carte à un tiers. La même règle s'applique si vous laissez passer le délai de treize mois à partir du débit que vous accorde la loi pour contester une fraude bancaire auprès de votre banque.



En cas de vol ou de perte de votre carte bancaire à l'étranger, il est impératif d'aller déposer plainte auprès de la police locale

### **QUID EN CAS DE LITIGE ?**

Vous rencontrez des difficultés pour vous faire rembourser ou faire annuler des paiements litigieux ? « Rapprochez-vous de votre conseiller. En cas de refus de remboursement, sollicitez le service relations clients, avise Mélanie Saldanha. En l'absence de remboursement intégral, saisissez le médiateur de la consommation et, en ultime recours, le tribunal judiciaire ».

### **RÉÉDITION DE CARTE : QUEL COÛT ?**

La réédition d'une nouvelle carte bancaire, faite à votre demande, est payante. Elle sera facturée au tarif en vigueur dans votre banque. Des frais qui peuvent être remboursés en présence d'une assurance couvrant les risques liés à la perte ou au vol. « N'hésitez pas, non plus, à demander à votre banque la rétrocession de ces frais, à titre de geste commercial », glisse Mélanie Saldanha.

Enfin, pour ne pas rester sans moyen de paiement jusqu'à la fin de votre séjour, demandez à votre banque quelle solution temporaire elle est en mesure de vous proposer. ■

• **Impôts**

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

• **Emploi**

|  |   |
|--|---|
| <b>Smic : 11,65 €</b><br><small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2024)</small>       | <b>Inflation : +2,2%</b><br><small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (juin 2024)</small>        |
| <b>RSA : 635,71 €</b><br><small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small> | <b>Emploi : 7,5%</b><br><small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 1<sup>er</sup> trimestre 2024</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>  |
| PEL   | PEA  |
| Taux de rémunération : <b>2,25%</b><br><small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024</small> | Plafond : <b>150.000 €</b><br><small>depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014</small> |
| <b>Assurance vie : 2,6%</b> <small>(ACPR) Rendement fonds euros (moyenne 2023)</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> |  |
|---|--|
| Point retraite  |  |
| <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 : 145,17 points</b> <small>(+3,26%)<br/>Indice de référence (IRL) 2<sup>ème</sup> trimestre 2024</small>                    | <b>Loyer au m<sup>2</sup> : 13 €</b><br><small>France entière (SeLoger août 2024)</small> |
| <b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup> dans l'ancien : 3.064 €</b><br><small>(juillet 2024 baromètre Meilleurs agents)</small> |   |
| Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>9.224 €</b> <small>(juillet 2024 - baromètre Meilleurs Agents)</small>                        |   |
| Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>3,90%</b> <small>(5 août 2024 - Empruntis)</small>  |   |

• **Taux d'intérêt légal** (2<sup>ème</sup> semestre 2024)

|   |   |
|---|---|
| Taux légal des créances des particuliers : <b>8,16%</b> | Taux légal des créances des professionnels : <b>4,92%</b> |
|---|---|

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (3<sup>ème</sup> trimestre 2024)

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Prêts à taux fixe :<br><b>4,60% (moins de 10 ans)</b><br><b>6,13% (10 à 20 ans)</b><br><b>6,16% (plus de 20 ans)</b> | Prêts à taux variable : <b>5,97%</b> |
| Prêts-relais : <b>6,77%</b>  |                                      |

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (3<sup>ème</sup> trimestre 2024)

|  |
|--|
| Montant inférieur à 3.000 € : <b>22,49%</b>            |
| Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>13,87%</b> |
| Montant supérieur à 6.000 € : <b>8%</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.