

leMag IDAM

n°57 - DEC 2023

à la une

FINANCE VERTE

DU NOUVEAU POUR VOS PLACEMENTS

dossier

**INVESTISSEMENT IMMOBILIER
COMMENT INVESTIR DANS
UNE RÉSIDENCE SÉNIORS**



à la une



FINANCE VERTE DU NOUVEAU POUR VOS PLACEMENTS

Face à la nécessité de financer la transition énergétique et de lutter contre le greenwashing, la réglementation et les labels de finance durable font l'objet d'un tour de vis. Tour d'horizon des changements actés et à venir.

→ page 3

dossier



IMMOBILIER COMMENT INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SÉNIORS

L'acquisition en direct d'un logement dans une résidence services gérée pour personnes âgées constitue une perspective de placement dans un contexte de démographie vieillissante. Mais avant de se lancer, la vigilance s'impose.

→ page 7

vosre patrimoine

→ page 11





à la une

FINANCE VERTE DU NOUVEAU POUR VOS PLACEMENTS

La loi relative à l'industrie verte prévoit un ensemble de mesures pour drainer l'épargne des ménages vers le financement à long terme de l'économie et sa décarbonation. Passage en revue des dispositions prises.

Le gouvernement Borne aspire tout à la fois à réindustrialiser la France, à faire de l'Hexagone le leader européen des technologies vertes et à décarboner le tissu industriel existant. C'est pour concourir à ces objectifs que la loi industrie verte a été débattue cette année au Parlement et publiée au *Journal Officiel* le 24 octobre. Le troisième volet du texte, intitulé « Financer l'industrie verte », vise en particulier à améliorer le financement des entreprises et de leur transition écologique, en mobilisant davantage l'épargne des ménages. Pour ce faire, la loi modernise l'assurance vie et le plan d'épargne retraite (PER), deux des principaux réceptacles des capitaux privés, crée le futur plan d'épargne avenir climat à destination des enfants mineurs, et prépare l'orientation d'une part accrue de l'épargne vers les entreprises non cotées,

à l'aide des fonds de capital-investissement (aussi appelés fonds de private equity).

« La loi industrie verte illustre la prise de conscience des pouvoirs publics sur les enjeux majeurs que constituent la réindustrialisation du pays et le financement des investissements nécessaires pour rendre l'économie plus verte, décrypte Grégoire Sentilhes, président de NextStage AM. Si la loi Pacte et en particulier le lancement du PER ont été un succès, le gouvernement s'est rendu compte qu'il pouvait améliorer le fléchage de l'épargne française vers le financement de l'économie réelle, en intégrant davantage les solutions de capital-investissement dans l'assurance vie et le PER. Ce choix politique est logique : eu égard à la situation des finances publiques, l'État n'a pas les moyens de financer à lui seul la transition environnemen-

tale, l'épargne est abondante et les assureurs ne disposent pas de l'expertise en interne pour développer des offres d'investissement dans le non coté ». Pour Alexis Dupont, directeur général de France Invest, le lien entre capital-investissement et industrie verte est évident. « Les fonds de capital-investissement sont au capital d'un grand nombre de PME-ETI non cotées, expose-t-il. Ils accompagnent la décarbonation des entreprises qu'ils ont en portefeuille et financent directement des projets contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre ».

ASSURANCE VIE : LA GESTION PILOTÉE ET LE CAPITAL-INVESTISSEMENT APPUYÉS

À compter du 24 octobre 2024, les compagnies seront tenues de présenter, aux titulaires de contrats d'assurance vie, des profils de gestion clés en mains ou pilotée, qui pourront incorporer un minimum d'actifs non cotés ou de titres de PME-ETI. Cette obligation de référencement de profils de gestion pilotée permettra d'offrir un choix aux épargnants entre gestion libre de leur contrat et gestion déléguée à un professionnel. Les caractéristiques de ces profils d'allocation de l'épargne, dont les quotas alloués au non coté, seront fixées par arrêté. Seule certitude, les différents profils devront comprendre une part minimale de placements faiblement risqués (fonds en euros et fonds eurocroissance, notamment). Des dispositions techniques ont, par ailleurs, été prises pour faciliter la distribution de supports financiers de capital-investissement dans les contrats d'assurance vie. « Certains fonds ont une valeur liquidative trimestrielle ou semestrielle. La mesure consiste à autoriser les assureurs à réaliser des opérations de versement de primes, de rachat ou d'arbitrage à une valeur estimative, ce qui permettra d'effectuer ces actes plus fréquemment et de refléter au plus près la réalité de l'évaluation des actifs sous-jacents », explique Alexis Dupont.

PER : DU NON COTÉ DANS LA GESTION PILOTÉE PAR HORIZON

La gestion pilotée par horizon est le mode de gestion par défaut des plans d'épargne retraite (PER). Dans ce cadre et en fonction du profil du souscripteur (prudent, modéré, dynamique), la composition du contrat est répartie selon une grille, qui fait ensuite l'objet d'une désensibilisation au risque par étapes, à mesure que l'on approche de l'âge de la



Le règlement sur les fonds européens d'investissement à long terme connaîtra des modifications dès 2024

retraite, en augmentant le poids des supports financiers sécuritaires (fonds en euros ou fonds monétaires). La loi industrie verte prévoit la possibilité d'inclure dans les PER une part minimum d'actifs non cotés dans les grilles de gestion pilotée. Les pourcentages alloués aux investissements non cotés, selon le profil de risque ou l'horizon temporel, seront déterminés par voie d'arrêté ministériel. « L'intégration du non coté dans les allocations par défaut du PER, est cohérente, relève Alexis Dupont. L'épargne du PER est bloquée jusqu'à l'âge de la retraite et le capital-investissement est peu liquide, il y trouve donc parfaitement sa place ». Cette disposition doit entrer en vigueur à compter du 24 octobre 2024. Par ailleurs, dès le 1^{er} janvier 2024, les propositions de PER faites par les gestionnaires ou les distributeurs aux souscripteurs devront prendre en compte les éventuelles préférences en matière de durabilité des investissements exprimées par le futur titulaire du plan.

ELTIF 2.0 : DES FONDS EUROPÉENS VONT VOIR LE JOUR

Inconnu du grand public, le label ELTIF, créé en 2015, vise à orienter de l'épargne vers les besoins de financements de long terme de l'économie de l'Union européenne, en particulier sa décarbona-

tion. Après l'échec de la première mouture, une nouvelle version du règlement européen, dénommée ELTIF 2.0, a été publiée le 15 mars dernier et doit entrer en vigueur le 10 janvier 2024. Parmi les assouplissements introduits, la suppression du ticket minimum d'investissement de 10.000 euros exigé dans ELTIF 1, ce qui doit contribuer à sa démocratisation, et la diminution du quota minimal d'actifs éligibles de 70% à 55%. Plusieurs dispositions sont prises dans le cadre de la loi industrie verte pour soutenir le développement de fonds ELTIF 2.0 made in France. Le texte prévoit notamment l'éligibilité des fonds ELTIF 2.0 à l'assurance vie et au PER à compter du 24 octobre 2024, et au plan d'épargne en actions (PEA) dès le 10 janvier prochain. « Le règlement ELTIF 2.0 permet de lever des véhicules non pas au niveau d'un seul pays mais à l'échelle de l'Europe entière, se félicite Grégoire Sentilhes, président de NextStage AM. C'est vertueux car cela permettra de déployer plus de capitaux pour financer les enjeux de réindus-

trialisation et de décarbonation de l'économie ».

PLAN D'ÉPARGNE AVENIR CLIMAT : L'ÉPARGNE DES ENFANTS MINEURS MOBILISÉE

L'article 34 de la loi industrie verte prévoit le lancement prochain du plan d'épargne avenir climat (PEAC), une enveloppe de détention de placements qui sera bientôt proposée aux parents souhaitant constituer une épargne à long terme rémunératrice pour le compte de leurs enfants mineurs, tout en contribuant au financement de la transition écologique en France et en Europe. Son fonctionnement s'inspire du PER, l'épargne investie sur le PEAC devant être confiée, dans le cadre de la gestion pilotée, à des professionnels. L'idée du PEAC consiste à bloquer l'épargne de l'enfant mineur jusqu'à sa majorité, afin de participer au financement à long terme de l'économie française et européenne, en contrepartie d'une espérance de gains supérieure au Livret A et d'avantages fiscaux. Son plafond devrait être égal à celui du Livret A, soit 22.950 euros. ■



Label ISR : les groupes pétroliers et gaziers exclus

Bruno Le Maire a tranché. Le ministre de l'Économie a rendu ses arbitrages sur la réforme du label ISR engagée au printemps 2021. Ce label d'État, principal label de finance durable en France, apporte aux épargnants une garantie sur la prise en compte, par les fonds labélisés, de critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance (ESG). Les changements, qui doivent s'appliquer à compter du 1^{er} mars prochain, prévoient l'intégration systématique d'une politique climat au sein des fonds labélisés. Les nouveaux paramètres du label reviennent *de facto* à écarter les valeurs pétrolières, comme TotalEnergies. Leur sélectivité sera par ailleurs accrue, ceux-ci devant bientôt exclure de leur univers d'investissement 30% des valeurs les moins bien notées au regard des critères ESG, contre 20% actuellement.

MON PLACEMENT EN BREF



Partage de la valeur

LA LOI PUBLIÉE

La loi visant à transposer l'accord conclu en février par le patronat et les syndicats sur le partage de la valeur en entreprise a été publiée au Journal officiel le 30 novembre. Le texte vise en particulier à développer l'épargne salariale au sein des PME de moins de 50 salariés. Une disposition impose par exemple aux entreprises comptant entre 11 et 49 salariés et réalisant pendant trois exercices consécutifs un bénéfice net fiscal, au minimum égal à 1% du chiffre d'affaires, de mettre en place au moins un dispositif de partage de la valeur (participation, intéressement, abondement d'un plan d'épargne salariale, versement d'une prime de partage de la valeur). La loi instaure la possibilité d'attribuer une prime de partage de la valeur (PPV) deux fois par an au lieu d'une seule et son versement sur un plan d'épargne entreprise (PEE). Par ailleurs, l'exonération d'impôt sur le revenu des PPV est maintenue pour les salariés des entreprises comptant moins de 50 salariés touchant moins de trois fois le Smic, du 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026.

PEE

DÉBLOCAGE EN UNE SEULE FOIS

Le déblocage anticipé d'un PEE peut être demandé par salarié bénéficiaire faisant valoir ses droits à la retraite. Toutefois, il n'est pas permis de procéder à plusieurs déblocages pour ce même motif de cessation du contrat de travail, selon le médiateur de l'Autorité des marchés financiers (AMF), dans son journal de bord mensuel. En effet, les sommes ainsi récupérées ne peuvent faire l'objet que d'un versement unique, et les avoirs non débloqués restent en indisponibles jusqu'au terme de la durée de blocage, fixée à 5 ans pour le PEE.



LEP

DES DÉPÔTS RECORD

Au mois d'octobre, les titulaires d'un Livret d'épargne populaire (LEP) ont versé une somme record de 4,77 milliards d'euros. Ces montants proviennent en partie du Livret A, d'où 3,77 milliards d'euros ont été retirés. Ce regain d'intérêt s'explique par le relèvement du plafond du LEP, de 7.700 à 10.000 euros intervenu le 1^{er} octobre, sachant que ce compte, soumis à conditions de ressources, affiche un taux de rémunération net d'impôt de 6%, contre 3% pour le Livret A.



Cryptomonnaie

LE BITCOIN RETROUVE DES COULEURS

Le Bitcoin, principale cryptomonnaie par la capitalisation (valeur totale) et par la notoriété, a franchi début décembre la barre des 40.000 dollars, qu'il n'avait plus touchée depuis avril 2022, alors que son cours était inférieur à 17.000 dollars en début d'année. Une envolée liée à l'espoir de l'approbation prochaine par la SEC, l'Autorité américaine de régulation des marchés financiers, d'un ETF (fonds indicatif coté) indexé sur le prix du Bitcoin.

LE CHIFFRE

C'est la part des nouveaux investisseurs, qui ont investi pour la première fois lors de la pandémie de Covid-19, déclarant détenir des crypto-actifs (Bitcoin, Ether, etc.), contre 25% pour les investisseurs traditionnels, selon une étude menée par Audirep pour l'OCDE. C'est le type de produit financier qu'ils détiennent le plus fréquemment, et de loin.

54%



dossier

INVESTISSEMENT IMMOBILIER COMMENT INVESTIR DANS LES RÉSIDENCES SENIORS

L'acquisition en direct d'un logement dans une résidence services gérée pour personnes âgées constitue une perspective de placement dans un contexte de démographie vieillissante. Mais avant de se lancer, la vigilance s'impose.

C'est une solution d'hébergement parfaitement adaptée aux seniors ne souhaitant plus vivre seuls à leur domicile et encore suffisamment en situation d'autonomie pour ne pas intégrer une structure médicalisée du type établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Les résidences seniors permettent à ces personnes valides ou semi-valides d'occuper des appartements privés tout confort et modulés, mais aussi de profiter de services collectifs adaptés aux aînés. Le tout alliant convivialité et sécurité.

Dans un contexte de vieillissement de la population - la part des 65 ans et plus, qui représentait 21,3% des habitants français au 1^{er} janvier 2023 selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), pourrait atteindre 28,70% en 2070 -, la demande de places dans les résidences seniors ne cesse de croître. Compte tenu

de cette tendance démographique, marquée par l'entrée des baby-boomers d'après-guerre dans le troisième âge, le marché s'affiche en pleine essor. Selon les calculs des experts de la société d'études Xerfi-Precepta, « le parc de résidences services seniors va enregistrer une croissance record avec 264 unités supplémentaires (ou 25.410 logements) attendues d'ici fin 2024 pour s'établir à plus de 1.300 résidences (environ 106.580 logements) qui accueilleront alors plus de 122.000 seniors ».

GESTION LOCATIVE ENTIÈREMENT DÉLÉGUÉE

Pour répondre à ce besoin, le Haut-commissariat au Plan préconisait, dans un rapport publié en début d'année, de créer entre 200.000 et 300.000 places d'habitat alternatif. Voilà qui laisse augurer de belles opportunités pour les investisseurs. « Il s'agit d'un placement intéressant, dans la mesure



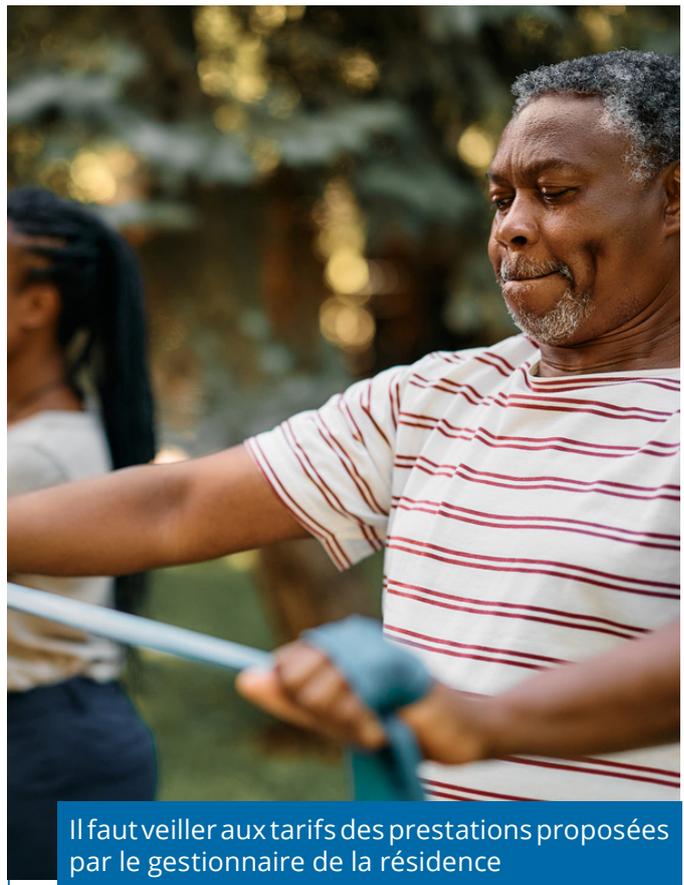
où il permet de se créer un immobilier patrimonial de rendement via une partie de son épargne financière dans la perspective de préparation de sa retraite », assure Jean-Luc Guitard, directeur général de Consultim Groupe.

D'autant que les modalités d'investissement sont relativement simples. « Elles se traduisent par l'acquisition en direct d'un appartement - généralement de type T1 à T3 - dans une résidence de services, dont la gestion locative est entièrement confiée non pas à une agence immobilière classique, mais à un exploitant professionnel. Le bien est ensuite généralement proposé par l'acquéreur à la location meublée », explique Olivier Wigniolle, président exécutif de Domitys, le numéro un des résidences services seniors en France.

Parmi les missions qui incombent à l'exploitant, figurent notamment l'organisation des visites avec les potentiels candidats à la location, la réalisation de l'état des lieux, la délivrance des quittances. C'est aussi lui qui procède à l'entretien du bien et aux réparations courantes (peinture, portes, fenêtres), de manière à ce que le logement ne se dégrade pas. L'exploitant doit également proposer aux résidents des prestations, individuelles ou collectives. Outre des espaces communs (salon de détente, bibliothèque, salle de sport...), il met aussi à disposition des seniors des services gratuits (accueil permanent, animations quotidiennes...) et payants (ménages, restauration, entretien du linge...). Ces derniers sont toutefois proposés à la carte, en fonction des besoins manifestés par le résident.

BAIL COMMERCIAL DE NEUF ANS MINIMUM

Autre aspect reflétant que l'investisseur est totalement dégagé des contraintes de gestion locative : il n'entre pas en contact avec son locataire. Que le logement acheté soit occupé par un senior ou vacant, les loyers (nets de charges garantis) sont intégralement reversés chaque mois directement au propriétaire bailleur par l'intermédiaire de l'exploitant. En revanche, les travaux de structure (réfection des parties communes, ravalement...) incombent au propriétaire du bien, tout comme le paiement de la taxe foncière et l'acquisition (ou le remplacement) du mobilier qui compose le



Il faut veiller aux tarifs des prestations proposées par le gestionnaire de la résidence

logement.

La délégation de la gestion locative s'effectue par le truchement de la signature d'un bail commercial entre l'investisseur et le gestionnaire exploitant, comme pour toutes les autres résidences avec services. Les signataires sont engagés pour une période minimum de neuf ans, mais le contrat peut être étendu jusqu'à douze ans. Les baux au-delà de cette durée étant plus rares. « Les baux commerciaux, qui contiennent un certain nombre de règles relatives, par exemple, au montant du loyer ou à la répartition des charges, varient fortement d'un exploitant à l'autre. L'investisseur a donc tout intérêt, au préalable, à décortiquer le contrat dans la mesure où il sera pieds et poings liés avec l'exploitant pendant au moins neuf ans », avertit Jean-Luc Guitard.

POINTS DE VIGILANCE

Mais d'autres éléments doivent aussi être scrutés avec attention avant de se lancer dans ce type d'in-

vestissement. D'abord, la sélection de la résidence seniors s'avère cruciale. « L'opération sera d'autant plus rentable que le choix se portera sur un logement offrant une situation géographique qui garantit un taux d'occupation maximal », soutient Olivier Wigniolle. « Mieux vaut acheter dans une commune que l'on connaît bien et où les résidents accéderont facilement aux commerces, aux transports et aux centres de soins à proximité », poursuit-il.

Gare également au prix d'achat du logement acquis, certains promoteurs n'hésitant pas à gonfler la facture au regard de l'emplacement et des prestations proposées par la résidence seniors. Mais s'il est un point d'attention à ne pas négliger, c'est bien la qualité de l'exploitant. « Pour sécuriser son placement, il est vivement recommandé de choisir un gestionnaire expérimenté et disposant d'une excellente réputation, mais aussi de s'assurer que le logement offre des revenus locatifs immédiats », martèle Jean-Luc Guitard.

« Selon son budget, il faut tabler en moyenne sur un coût d'acquisition de 115.000 euros dans l'ancien,

contre 140.000 euros pour un logement neuf acheté en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement, *Ndlr*), avec lequel il faut toutefois attendre la fin de la construction pour percevoir des loyers », ajoute Jean-Luc Guitard. Avec des perspectives de rentabilité annuelle qui fluctuent entre 4% et 5% net par an, variable selon le logement et le gestionnaire.

Il faut, enfin, veiller aux modalités d'un éventuellement renouvellement du bail. Il faut catégoriquement refuser un bail dont la reconduction relève uniquement de la décision de l'exploitant de la résidence. L'investisseur peut demander le renouvellement, soit au moins six mois avant la date d'échéance contractuelle, soit à tout moment pendant la tacite reconduction.

Si l'investisseur souhaite mettre le logement en vente, c'est le gestionnaire qui se charge de trouver un acquéreur. « En cas de décès de l'investisseur durant la période où court le bail, le contrat continue. Le bien est transmis dans la succession et peut être vendu par les héritiers », signale Olivier Wigniolle. ■

Une fiscalité avantageuse grâce au LMNP



Un placement dans une résidence services pour seniors permet, avec le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) de bénéficier d'avantages fiscaux. « L'un d'eux se matérialise par la possibilité d'obtenir un remboursement de la taxe à la valeur ajoutée (TVA) de 20% sur l'achat neuf, sous réserve que l'investisseur conserve le logement pendant au moins vingt ans », rappelle le président exécutif du groupe Domitys, Olivier Wigniolle. « En cas de revente avant cette période, il devra restituer à l'administration fiscale la TVA au prorata de la durée de détention non effectuée », prévient-il.

« De plus, grâce au mécanisme d'amortissement, les revenus locatifs générés, imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), seront peu ou pas fiscalisés », indique Olivier Wigniolle. Là encore, l'investisseur est tenu d'aller au terme du bail commercial signé s'il ne veut pas perdre le bénéfice fiscal. À noter que le montant des amortissements est d'autant plus intéressant qu'il n'est pas réintégré au calcul de la plus-value imposable en cas de revente du logement.

MON IMMOBILIER EN BREF



Crédit immobilier

DES MESURES DU HCSF TOUJOURS A MINIMA

Les dernières annonces du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) pour assouplir les règles d'octroi des crédits immobiliers n'ont pas été accueillies avec un enthousiasme débordant par les professionnels du secteur. Et pour cause ! Après la série d'ajustements dévoilés mi-juin, le HCSF s'est contenté d'assouplir à la marge les conditions encadrant l'accès à l'emprunt. Première mesure technique : dès lors que des travaux de rénovation représentent 10% du montant total de l'opération, les banques pourront distribuer des crédits sur une durée maximale de 27 ans, au lieu de 25 actuellement.

Autre évolution : l'exclusion des prêts-relais du calcul du taux d'endettement (inchangé à 35% !) lorsque leur montant est inférieur à 80% de la valeur du bien mis en vente. Enfin, les banques pourront dépasser sur un trimestre leur quota d'exceptions aux règles d'octroi d'un crédit, à condition de rester dans la limite de 20% en comptabilisant les deux trimestres suivants. Toujours mieux que rien...

Encadrement des loyers

AU TOUR DE LA MÉTROPOLE DE GRENOBLE

La métropole de Grenoble a finalement reçu le feu vert du gouvernement pour la mise en place du dispositif d'expérimentation d'encadrement du niveau des loyers. Sont concernées les treize communes du territoire de Grenoble-Alpes Métropole et une partie du territoire de huit villes. Les loyers de référence devraient être connus courant 2024.

Copropriétés

LE PLAFOND D'AVANCE POUR TRAVAUX TRIPLÉ

Dans une délibération en date du 18 octobre, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a annoncé qu'à partir du 1^{er} janvier, le plafond de l'avance accordée aux copropriétés dégradées bénéficiant d'une aide aux travaux sera relevé à 900.000 euros, contre 300.000 euros actuellement. Par ailleurs, cette possibilité d'avance sera étendue aux ménages modestes.

Énergie

LE « THERMOSTAT CONNECTÉ » FINANCÉ PAR L'ÉTAT

Pour inciter les ménages à diminuer leur consommation de chauffage, l'État propose jusqu'à fin 2024 une aide servant à financer en partie l'acquisition et l'installation d'un thermostat programmable dans les logements dotés d'un chauffage individuel, neuf ou existant. Le montant de ce coup de pouce, qui prend en charge jusqu'à 80% des dépenses engagées, dépend de la superficie chauffée.



Logement

PARIS SOUS LA BARRE DES 10.000 EUROS

L'information a été confirmée par les notaires du Grand Paris. D'après les indicateurs avancés des avant-contrats, les prix moyens de l'immobilier sont passés sous la barre symbolique des 10.000 euros le mètre carré au cours du mois de novembre. Le prix devrait repasser à 9.760 euros du mètre carré en janvier prochain. Une première depuis 2019.

LE CHIFFRE

Selon une étude menée par le courtier Vousfinancer avec L'Adresse, il faut emprunter en moyenne 732.000 euros pour acheter 75 mètres carrés à Paris, avec 10% d'apport et un financement via un crédit au taux de 4,20% sur une durée de vingt ans. Cela représente des mensualités de 4.513 euros (hors assurance), nécessitant des revenus à deux de 13.677 euros net par mois avant impôts. Pour un 50 mètres carrés, le revenu nécessaire du couple atteint 9.118 euros net par mois.

13.677
euros

• Impôts

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2022 imposables en 2023)</small>		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 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} mai 2023)</small>	Inflation : +4% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (octobre 2023)</small>
RSA : 607,75 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,4% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 3^{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% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} janvier 2023</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 01/01/2023)</small>

• Immobilier

Loyer : 141,03 points (+3,49%) <small>Indice de référence (IRL) 3^{ème} trimestre 2023</small>	Loyer au m² : 13 € <small>France entière (SeLoger décembre 2023)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.132 € <small>(décembre 2023 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.686 € <small>(décembre 2023 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 4,30% <small>(6 décembre 2023 - Empruntis)</small>	

• Taux d'intérêt légal (2^{ème} semestre 2023)

Taux légal des créances des particuliers : 6,82%	Taux légal des créances des professionnels : 4,22%
---	---

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers (décembre 2023)

Prêts à taux fixe : 4,4% (moins de 10 ans) 5,8% (10 à 20 ans) 6,11% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 5,52%
Prêts-relais : 6,17%	

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

Montant inférieur à 3.000 € : 21,92%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 12,72%
Montant supérieur à 6.000 € : 7,19%

■ 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.