VALEURS D'AVENIR

La lettre Patrimoniale d'Agora finance - Gestion privée - gestion de fortune

n°50 - JUIN 2022

à la une

PLACEMENT
FAIRE FACE À L'INFLATION

dossier

CRÉDIT IMMOBILIER
LA COURSE AUX TAUX BAS EST LANCÉE

sommaire

à la une

PLACEMENT
FAIRE FACE À L'INFLATION

Le pic d'inflation actuel rebat les cartes de la gestion de patrimoine. Horizon de placement, frais, fiscalité, choix des supports… Pour parvenir à contrer les effets de l'érosion monétaire, chacun peut agir à différents niveaux pour continuer à bénéficier d'une épargne rémunératrice.

→ page 3

dossier

CRÉDIT IMMOBILIER
LA COURSE CONTRE LA MONTRE AUX TAUX BAS

Après avoir stagné ces dernières années à des niveaux extrêmement bas, les taux de crédit immobilier semblent résolument engagés dans une tendance haussière. Alors que les conditions d'octroi se sont franchement resserrées pour certains particuliers, les autres s'interrogent : faut-il acheter maintenant ou attendre ?

→ page 7

votre patrimoine → page 11

leMag AGORA finance
Éditeur : Infomédia SAS - 56 bis, rue de Châteaudun - 75009 Paris **Directeur de la publication :** Jean-Damien Châtelain - **Secrétaire de rédaction :** Loïc Farge
Rédacteurs : Olivier Brunet, Jean-Philippe Dubosc, Aurélie Fardeau - **Design :** Rouge202.com - **Crédits photos** : ©iStock, ©Thinkstock, ©Infomédia

à la une

PLACEMENT
FAIRE FACE À L'INFLATION

Le pic d'inflation actuel rebat les cartes de la gestion de patrimoine. Horizon de placement, fiscalité, choix des supports… Pour parvenir à contrer les effets de l'érosion monétaire, chacun peut agir à différents niveaux pour continuer à bénéficier d'une épargne rémunératrice.

L'épargnant doit se rendre à l'évidence. Pour continuer à faire fructifier ses avoirs, il doit faire avec la flambée des prix à la consommation apparue en fin d'année dernière. L'inflation annuelle, désormais supérieure à 8% en zone euro et à 5% en France, ne cesse de s'aggraver au fil des mois, les conséquences du conflit russo-ukrainien s'ajoutant aux perturbations des chaînes logistiques mondiales déjà à l'œuvre depuis la crise sanitaire. Fin mars, l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) estimait le surcroît d'inflation, lié à la guerre aux portes de l'Union européenne, à 2% en zone euro et à 2,5% à l'échelle mondiale.

Les facteurs exogènes n'expliquent pas tout : les injections massives de liquidités des banques centrales ont toute leur part dans le phénomène d'érosion monétaire (l'inflation n'est autre que la perte de valeur de la monnaie) auquel nous assistons. Il semble désormais acquis que la hausse des prix ne retombera pas avant fin 2023. L'enjeu est de ne pas basculer dans la stagflation, une configuration économique dans laquelle l'inflation galope au moment où l'économie ralentit ou entre en récession. Cette situation amène les banquiers centraux à devoir réagir plus vite et plus fort que ce que tout le monde anticipait il y a quelques mois.

Leurs marges de manœuvre sont cependant étroites, surtout du côté de la Banque centrale européenne (BCE) : il s'agit de juguler l'inflation sans casser la machine économique, ni compliquer l'équation budgétaire des États européens, qui

▶

doivent faire face à de nouvelles dépenses imprévues, militaires notamment. Dans ce contexte, l'épargnant ne peut rester les bras croisés s'il veut accumuler un capital pour financer des projets ou disposer de revenus complémentaires à la retraite. Le placement miracle préservant totalement l'épargnant de l'inflation n'existe pas. Mais en faisant preuve d'un peu de bon sens, on peut en atténuer les effets.

DIMINUER LA PART DES PLACEMENTS « SANS RISQUE »

En période inflationniste, la perception du risque doit prendre en compte une dimension supplémentaire : celle de la perte de pouvoir d'achat causée par le renchérissement des prix à la consommation. Au taux actuel du Livret A, soit 1% depuis le 1er février dernier (taux appelé à être revalorisé au 1er août, NDLR) et en prenant pour hypothèse une inflation moyenne annuelle de 5% en 2022, le taux de rendement réel (net d'inflation) du livret serait négatif à hauteur de 4% ! Un environnement qui exige de ne plus laisser autant d'argent dormir sur son compte courant ou ses livrets d'épargne, qu'ils soient réglementés ou imposables. L'équivalent de trois mois de salaire peut suffire à faire face aux aléas du quotidien, dans la plupart des situations.

Cependant, les ressorts psychologiques peuvent exercer une influence sur la part de l'épargne consacrée au placements garantis. Un épargnant âgé ou peu disposé à voir son épargne varier significativement est libre de se sentir plus à l'aise de conserver une poche importante de liquidités disponibles, pour être prêt à prendre une dose de risque sur des supports financiers plus volatiles. Quid du fonds en euros des contrats d'assurance vie ? Celui conserve un intérêt indéniable, y compris pour des épargnants enclins à adopter un profil de risque dynamique ou agressif pour la

Avant de réallouer son épargne liquide, il convient de définir son horizon de placement

gestion de ses avoirs financiers. C'est un support d'attente appréciable pour investir progressivement sur les marchés, en lissant son exposition aux variations boursières sur plusieurs mois, pour éviter l'écueil d'un investissement *one shot* la veille d'un krach boursier. Avant de réallouer son épargne liquide, il convient de définir son horizon de placement. L'objectif ? Faire le tri entre les sommes d'argent dont on a besoin à tout moment, puis à moyen et à long terme, ce qui permettra de déterminer, au sein d'un contrat d'assurance vie, la proportion entre fonds en euros et supports en unités de compte.

PRIVILÉGIER LES PLACEMENTS RÉMUNÉRATEURS

Pour faire face à l'inflation, l'épargnant doit faire des choix d'allocation de son épargne, compatibles avec son horizon d'investissement et son profil de risque, potentiellement plus rémunérateurs. Des solutions existent. Sur les marchés actions, plusieurs voies peuvent être explorées. D'un côté, les actions dites de qualité, générant des flux de trésorerie récurrents et suffisamment importants pour assurer une distribution régulière de dividendes ; et, de l'autre, les actions dites *value* (décotées) que l'on définit plus faci-

Actions, non coté, immobilier, produits structurés : les solutions pour diversifier son épargne ne manquent pas

lement en les opposant aux valeurs de croissance. Dans les deux cas, l'objectif consiste, à privilégier des actifs financiers à même de délivrer une performance structurellement supérieure à l'inflation dans la durée.

Pour les épargnants disposant de temps mais n'appréciant guère les montagnes russes des marchés actions, le non coté ou *private equity* présente une espérance de rendement comparable, la liquidité en moins. L'offre de fonds d'investissement dans les entreprises non cotées en Bourse et les infrastructures ne cesse de s'étoffer, notamment en direction des fonds dits *evergreen*, qui présentent l'avantage d'être plus liquides que les fonds traditionnels, lesquels requièrent un blocage des sommes investies pendant au mieux une demi-douzaine d'années.

Autre possibilité, les produits structurés, qui permettent de bénéficier en partie de la hausse d'un indice boursier ou d'un panier d'actions, avec une protection partielle ou totale du capital (sauf accident majeur). L'immobilier ne doit pas non plus être négligé, puisque les loyers bénéficient d'une indexation sur l'inflation. Certaines sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont la capacité de délivrer des rendements supérieurs à 5%, tout en conférant une diversification sur des dizaines ou des centaines d'immeubles.

MAÎTRISER LA FISCALITÉ

Pour améliorer le rendement net de son épargne, on peut agir sur la fiscalité à plusieurs niveaux. S'agissant des placements immobiliers, deux impositions pèsent lourd : la fiscalité des revenus foncier sur les flux (les loyers) et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) sur le stock (le patrimoine). Au maximum, les revenus immobiliers sont taxés à 66,2% prélèvements sociaux inclus, pour un foyer imposé dans la tranche à 45% et soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR), due au-delà de certains seuils, instaurée à la fin du quinquennat de Nicolas Sarkozy.

Pour alléger la note, plusieurs pistes sont à considérer. Le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP) en est une : le loueur est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et bénéfice d'un régime d'amortissement du bien immobilier et des meubles permettant de générer des revenus peu ou pas fiscalisés.

Les contribuables n'ayant pas besoin de revenus immédiats peuvent s'intéresser à l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier dans le neuf, dans l'ancien, ou de parts de SCPI. L'avantage est triple : une décote à l'acquisition, des risques locatifs délégués jusqu'à ce que le bien devienne la pleine propriété de l'acquéreur, et une absence temporaire d'imposition tant sur les revenus (puisque le nu-propriétaire n'en génère pas) que sur le patrimoine (seul l'usufruitier est redevable de l'IFI). En présence d'héritiers, la constitution d'un patrimoine immobilier au travers d'une holding soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) peut être envisagée, autant pour piloter la fiscalité que pour se réserver la possibilité de transmettre des parts à sa descendance, tout en restant maître à bord avec une rédaction des statuts appropriée.

Dans le domaine financier, toutes les enveloppes de capitalisation valent le détour. Assurance vie, plan d'épargne en actions (PEA), PEA-PME, contrat de capitalisation, plan d'épargne retraite (PER)... Via ces enveloppes de détention, la logique consiste à pouvoir gérer un portefeuille sans fiscalité à chaque opération d'arbitrage (vente-achat de titres), celle-ci ne se déclenchant qu'en cas de sortie d'argent. En bonus, dans le cadre du PER, les versements volontaires bénéficient d'une déduction fiscale, de sorte qu'à effort d'épargne équivalent, la masse investie est plus importante que pour un contrat d'assurance vie, à condition de réallouer l'économie d'impôt dans le PER. Un raisonnement qui vaut essentiellement quand on est imposé dans une tranche d'imposition à 30% minimum. ■

MES PLACEMENTS EN BREF

Actifs numériques

LES HAUTS ET LES BAS DES CRYPTO-ACTIFS

Le mois de mai avait bien commencé pour l'écosystème des cryptoactifs en France. Le 4, Binance, la plus importante plateforme d'échange au monde, a été enregistrée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) en tant que PSAN (prestataire de services sur actifs numériques). Elle est donc officiellement autorisée à opérer dans l'Hexagone. Une information vite éclipsée par le « cryptokrach » qui a suivi quelques jours plus tard : chute du prix du Bitcoin sous les 26.000 dollars - marquant un plus bas sur 18 mois - et effondrements du stablecoin (actif numérique indexé, généralement sur le dollar) UST et de la cryptomonnaie LUNA associée de 99%. Un coup de semonce qui permet d'effectuer quelques rappels d'utilité publique. Les cryptoactifs sont des actifs spéculatifs, ils ne sont pas assis sur des actifs sous-jacents tangibles, ils ne génèrent pas de cash-flow, et seuls quelques-uns peuvent se targuer d'une pérennité d'au moins une demi-douzaine d'années. Comme pour tout actif risqué, 1) la diversification s'impose, 2) la part de chaque actif dans votre portefeuille doit être limitée et 3) on n'investit que ce que l'on peut perdre sans rogner sur son train de vie.

Fonds

FIN DES FRAIS CACHÉS DES SICAV ET FCP... EN 2026

Une bonne nouvelle qui en cache une mauvaise. En décidant de modifier son règlement général à cet effet, l'AMF s'est engagée à mettre un terme aux commissions de mouvements des OPC (Sicav et fonds communs de placement), des frais prélevés par les sociétés de gestion de fonds de façon presque imperceptible, puisque venant en déduction de leur valeur liquidative, comme si le fonds enregistrait une contre-performance sur les marchés. Seul hic : l'interdiction n'entrera en vigueur qu'au 1er janvier 2026, selon l'arrêté publié au Journal officiel.

PEA

SOCIÉTÉ LIQUIDÉE, PLAN NON CLÔTURÉ

Des titres non cotés d'une société en liquidation judiciaire se trouvant dans un PEA (plan d'épargne en actions) peuvent être retirés du plan, sans en entraîner la clôture, quelle que soit son ancienneté, rappelle le médiateur de l'AMF dans son « journal de bord » mensuel, invoquant l'article L.221-32 du Code monétaire et financier. Ce retrait, pouvant aussi viser des titres cotés, peut intervenir sur simple demande du titulaire et sans frais.

Assurance vie

LES DISTRIBUTEURS RAPPELÉS À L'ORDRE

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), le gendarme des banques et compagnies d'assurance, a épinglé les distributeurs de contrats d'assurance vie commercialisant des contrats auprès de clients financièrement fragiles ou en difficulté. « Ces contrats sont susceptibles d'aggraver leur situation financière, dès lors qu'ils ne disposent pas d'une épargne de précaution pour faire face à leurs besoins de trésorerie de court terme », note l'ACPR, appelant les vendeurs en question à « mieux respecter le devoir de conseil ».

LE CHIFFRE

+0,4%

C'est la revalorisation moyenne des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) au premier trimestre, selon l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise. Dans le détail, les prix de parts sont restés inchangés pour 76% des SCPI en nombre, quand 19% d'entre elles ont enregistré des augmentations de prix (+1,6% en moyenne), et 5%, une baisse (de 2,4%).

dossier

CRÉDIT IMMOBILIER C'EST LA COURSE CONTRE LA MONTRE AUX TAUX BAS

Après avoir stagné ces dernières années à des niveaux extrêmement bas, les taux de crédit immobilier semblent résolument engagés dans une tendance haussière. Alors que les conditions d'octroi se sont franchement resserrées pour certains particuliers, les autres s'interrogent : faut-il acheter maintenant ou attendre ?

Le phénomène pointait son nez depuis le dernier trimestre 2021. Il s'est franchement accéléré au cours des derniers mois. Les taux de crédit immobilier connaissent une hausse inédite. De novembre à mars, les taux d'intérêt moyens (hors frais et assurances et toutes durées confondues) sont passés de 1,06% à 1,18%, avant d'atteindre 1,27% en avril, selon les dernières données de l'Observatoire Crédit Logement/CSA *(voir tableau par ailleurs)*. Une progression qui semble partie pour durer, lentement mais sûrement. « Les taux pourraient atteindre 1,75 à 1,80% à la fin de l'année », prédit Michel Mouillart, économiste spécialiste du logement.

« FIN DES SOLDES ! »

« C'est la fin des soldes ! », lance Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage, qui, à l'instar des autres acteurs du courtage, note que les taux de crédit sur vingt ans ont augmenté en moyenne d'un demi-point de base depuis le début de l'année. « Dans ce même laps de temps, les Français ont perdu environ 10.000 euros de capacité d'emprunt : ainsi, pour une même mensualité de 1.000 euros par mois, le montant que vous pouvez emprunter s'élève aujourd'hui à 207.000 euros, contre 217.000 euros en janvier », décrypte de son côté Sandrine Allonier, directrice des études chez Vousfinancer. « À chaque fois que le taux remonte de 10 points de base, toute chose égale par ailleurs, les mensualités augmentent de 1% », constate Olivier Lendrevie, président du réseau Cafpi.

Parmi les raisons de cette évolution rapide des taux de crédit figurent l'inflation - de l'ordre de 5% actuellement en France -, la situation géopolitique (le conflit russo-ukrainien, en premier lieu), mais aussi l'envolée des taux d'intérêt des emprunts de l'État. « Les fameux OAT 10 ans, qui servent de référence pour les taux de crédit aux particuliers, ont dépassé début mai les 1,50% pour la première fois depuis 2014, alors qu'ils atteignaient 0,5% en mars », explique Sandrine Allonier, qui rappelle au passage qu'il y a huit ans, les taux de crédit étaient en moyenne à 3%.

TAUX TOUJOURS ATTRACTIFS

Car si la parenthèse des « taux historiquement bas » semble bien sur le point de se refermer, les taux immobiliers demeurent toutefois attractifs.

▶

Certes, comme le fait remarquer Ludovic Huzieux, « il est désormais difficile d'emprunter à moins de 1,20% sur vingt ans ou à 1,50% sur vingt-cinq ans ». Mais le recours à l'emprunt reste encore accessible pour les ménages qui ont démarré un projet d'achat ou envisagent d'en entamer un dans les prochains mois, dans la mesure, bien sûr, de leurs capacités financières.

« En tenant compte des taux de crédit inférieurs à l'inflation et de la perspective de leur montée dans les mois à venir, mieux vaut ne pas attendre pour emprunter », conseille Olivier Lendrevie. D'autant que les conditions d'octroi d'un prêt se sont durcies depuis le 1er janvier dernier, date à laquelle les nouvelles recommandations du Haut Conseil à la stabilité financière (HCSF) sont devenues obligatoires. Les banques doivent ainsi respecter des ratios en matière de taux d'endettement des candidats à l'emprunt (plafonné à 35% des revenus net avant impôt, assurance comprise) et de durée des crédits (limitée à 25 ans ou à 27 ans dans certains cas exceptionnels, comme l'acquisition d'un bien acheté sur plan). Elles peuvent s'affranchir de ces règles pour 20% des dossiers de financement. Mais ces largesses restent en général réservées aux meilleurs dossiers. « Dans le cas où l'offre de banque rentre dans votre budget, ne tardez pas pour signer : selon les établissements de crédit, les propositions de taux ne sont valables que de huit à quinze jours », avertit Sandrine Allonier.

APPORT PERSONNEL PLUS IMPORTANT

La course contre la montre est donc engagée pour les acquéreurs potentiels qui finalisent leur dossier et valident leurs conditions d'emprunt avant que les taux de crédit ne poursuivent leur ascension. « Les ménages à l'aise financièrement peuvent se permettre une petite hausse de leur mensualité dictée par la hausse des taux. En revanche, dès lors que vous voisinez ou dépassez les 35% de taux d'endettement, vous devez réviser à la baisse votre capacité d'emprunt (en cherchant un bien moins cher ou en faisant une concession sur la surface initialement souhaitée), allonger votre durée d'emprunt ou encore augmenter votre apport financier personnel », affirme Olivier Lendrevie. Le président de Cafpi rappelle que l'apport d'argent exigé par une banque doit aujourd'hui représenter jusqu'à 20% de la valeur totale de l'opération immobilière, contre 15% en moyenne en 2021.

Si l'offre de prêt de la banque entre dans votre budget, signez vite !

« Une durée des prêts élevée a permis jusqu'à présent d'atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements, et de garder possible l'accès au crédit pour de nombreux candidats à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif, qui sont les emprunteurs les plus impactés par l'augmentation des taux d'apport personnel exigés », note de son côté l'Observatoire Crédit Logement.

L'EMBÛCHE DU TAUX D'USURE

Dans le contexte actuel, les banques se retrouvent prises entre deux feux. « Pour conserver des marges raisonnables, elles se trouvent dans l'obligation de

Évolution des taux de crédits moyens (hors assurance, toutes durées confondues)	
Janvier 2019	1,45%
Janvier 2021	1,17%
Mai 2021	1,07%
Octobre 2021	1,05%
Février 2022	1,09%
Mars 2022	1,18%
Avril 2022	1,27%

Source : Observatoire Crédit Logement/CSA

durcir leurs conditions d'octroi de crédit et de répercuter la hausse des taux sur leurs clients, au risque de briser la dynamique de la production de crédit », explique Sandrine Allonier, qui constate que peu de banques ont encore totalement fermé le robinet du crédit.

Sans compter qu'un autre obstacle se dresse devant les emprunteurs : la baisse du taux d'usure, à savoir le taux annuel effectif global (TAEG) maximum au-delà duquel les établissements bancaires ne peuvent pas octroyer de prêt. Pour le deuxième trimestre 2022, les banques ne peuvent proposer un prêt avec un TAEG dépassant 2,40% pour les prêts à taux fixes d'une durée de vingt ans et plus, contre 2,41% auparavant.

Problème majeur : les taux d'usure sont fixés pour chaque trimestre par le ministère de l'Économie à partir des taux moyens d'emprunt constatés sur les crédits décaissés au trimestre précédent, eux-mêmes correspondant à des décisions prises le trimestre antérieur. Ce décalage de six à neuf mois entre la hausse des taux de marché et sa répercussion dans le temps est à l'origine d'un « effet ciseaux », qui pénalise certains profils d'emprunteurs, au premier rang desquels les primo-accédants et les profils les plus âgés. « Alors que le taux d'usure visait, à l'origine, à protéger les emprunteurs, il se retourne aujourd'hui contre eux », déplore Olivier Lendrevie. ■

Un marché immobilier en résistance

Malgré les vents contraires, le marché immobilier ancien ne connaît pas (pour l'instant) de coup de frein. Face à la remontée brutale des taux de crédit, à la rareté des biens à vendre, aux coûts liés à la rénovation énergétique, sans oublier le conflit entre la Rusisie et l'Ukraine qui pèse inéluctablement sur le moral des Français, il fait plus que résister. Certes, le nombre de transactions, qui avait explosé depuis la sortie des confinements imposés par la crise sanitaire, semble s'être stabilisé. D'après les notaires, 1.175.000 ventes ont été conclues entre avril 2021 et mars dernier, soit presque autant qu'un trimestre auparavant (1.177.000 à fin décembre). De son côté, Olivier Colcombet, président du réseau de mandataires immobiliers Optimhome, s'attend à ce que le marché immobilier se maintienne cette année au-dessus du million de transactions. « L'éventuel impact de la guerre en Ukraine n'est pas encore mesurable, mais la confiance des ménages a fléchi en mars et avril. Il est probable que le nombre de ventes poursuive son érosion dans les prochains mois », pronostique pour sa part la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) dans sa dernière note de conjoncture.

En revanche, le ralentissement ne se fait globalement pas sentir sur les prix dans un contexte marqué par une offre peu pléthorique et une demande encore soutenue. Selon l'indice Notaires-Insee, l'immobilier ancien a encore bondi de 7,3% dans l'ancien au premier trimestre. Cette augmentation est toujours davantage portée par les maisons (+9,2% en un an) que les appartements (+4,7%). De la même manière, l'Île-de-France reste moins attractive que la province : sur la même période, l'immobilier ancien ne s'est renchéri que de 2,5% dans la région de la capitale, contre 9,3% dans le reste du territoire. À Paris, les tarifs des appartements s'affichent en baisse de 1,2%, tandis que le prix du mètre carré s'érode légèrement à 10.520 euros. Des tarifs qui, selon les notaires, devraient rester stables d'ici à juillet. Si la hausse des prix ralentit à Lyon (+1,1% au premier trimestre sur un an), Marseille enregistre, elle, une véritable flambée : au cours des trois premiers mois de 2022, les prix des appartements anciens ont pris 10,4% sur un an dans la cité phocéenne, selon les chiffres des notaires et de l'Insee. Un rythme plus rapide que l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, où les prix ont augmenté de 9,1%.

MON IMMOBILIER EN BREF

Nouveau DPE

UNE FIABILITÉ ENCORE LOIN D'ÊTRE IRRÉPROCHABLE

Le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) n'en finit pas de faire couler de l'encre. Après la révélation d'anomalies - qui ont conduit à des corrections à la hâte des méthodes de calcul quelques mois seulement après son entrée en vigueur, il y a un an -, le système est à nouveau mis en cause. Dans une étude comparative, « 60 Millions de consommateurs » relève « des erreurs en pagaille » (date de construction et superficie du logement, portes ou fenêtres oubliées, isolation mal prise en compte...), pointant les trop grandes différences de diagnostics pour une seule et même maison. « Il y a toujours au moins deux lettres différentes, et parfois trois pour les étiquettes énergie », constate le magazine. La profession de diagnostiqueurs, qui reconnaît que « cette situation est inacceptable », appelle à « l'homogénéisation des pratiques » par un meilleur encadrement des acteurs. Une situation qui appelle une réponse urgente en faveur des propriétaires. À compter du 25 août prochain, les loyers des logements classés F ou G (les « passoires thermiques ») ne pourront plus être augmentés. Et ils ne pourront pas non plus être vendus à partir du 1er septembre sans audit énergétique, opposable (contestable en justice) au même titre que le DPE.

INVESTISSEMENTS LOCATIFS

LES PLAFONDS 2022 DE RESSOURCES ET DE LOYER

Pinel, Duflot, Scellier, Robien, Borloo, Besson... L'Administration fiscale vient tout juste de publier les nouveaux plafonds de loyer et de ressources des locataires des différents dispositifs d'investissement locatif, dans le neuf ou l'ancien, à respecter pour les baux conclus depuis le 1er janvier dernier en métropole et en Outre-mer.

ENCADREMENT DES LOYERS

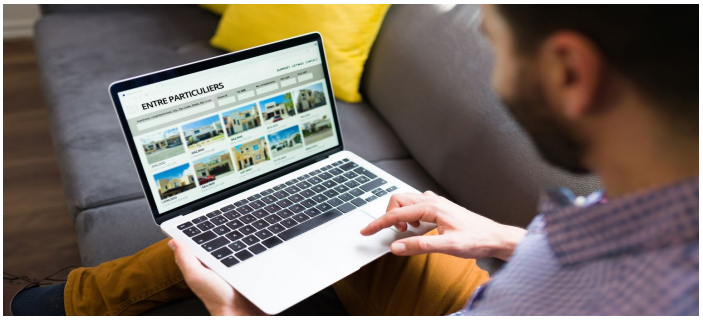
LE DISPOSITIF MAINTENU À PARIS ET À LILLE

Le Conseil d'État a rejeté plusieurs recours visant à faire annuler l'encadrement des loyers à Paris, en région parisienne et à Lille, que l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) et la Chambre nationale des propriétaires contestaient. Ces dernières estimaient que le dispositif était assimilable à un excès de pouvoir au détriment des propriétaires.

JURISPRUDENCE

LA PRÉSENCE D'AMIANTE NE DISPENSE PAS DE PAYER LE LOYER

Dans une récente décision, la cour d'appel de Nancy a débouté une locataire qui avait cessé de régler son loyer au motif que des traces d'amiante avaient été détectées dans un conduit de ventilation de sa salle de bains. Pour les magistrats, la présence ne constitue pas une infraction pour les propriétaires quand elle ne dépasse pas le seuil préconisé.



ANNONCES IMMOBILIÈRES

NOUVELLES MENTIONS OBLIGATOIRES

À partir du 1er juillet, toute annonce locative émise par un bailleur non-professionnel sera tenu de mentionner plusieurs informations précises : l'adresse, la surface, le loyer mensuel, mais aussi (le cas échéant) le complément de loyer ou les charges récupérables ou le dépôt de garantie. Le niveau d'encadrement des loyers devra aussi apparaître dans les villes où le dispositif s'applique.

LE CHIFFRE

21 m²

Un locataire parisien ne loue, en moyenne, que 52 m² pour un loyer de 1.500 euros hors charges par mois. Mais, selon une étude de SeLoger, en consentant à s'éloigner, ne serait-ce qu'à moins de 30 minutes en transports en commun de la capitale, il gagnera 21 m² supplémentaires en moyenne à loyer équivalent. Les gains vont de 2 m² s'il emménage à Levallois-Perret (92) à 41 m² s'il s'installe à Sarcelles (93). Seule exception : Neuilly-sur-Seine, où la surface louable diminue (-3 m²).

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2021 imposables en 2022)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré **16.861 €**	revenu net imposable **15.175 €**	cas général **10.000 €**	investissement Outre-mer **18.000 €**

• Emploi

Smic : 10,85 € (Taux horaire brut au 1er mai 2022)	**Inflation : +4,8%** Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (avril 2022)
RSA : 575,52 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	**Emploi : 7,3%** Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 1er trimestre 2022

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1er février 2022)	
Taux de rémunération : **1%**	Plafond : **22.950 €**
PEL	**PEA**
Taux de rémunération : **1%** (brut hors prime d'épargne) depuis le 1er août 2016	Plafond : **150.000 €** depuis le 1er janvier 2014
Assurance vie : 1,3% (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 : 1,2841 € (au 01/11/2021)	**IRCANTEC : 0,49241 €** (au 01/01/2022)

• Immobilier

Loyer : 133,93 points (+2,48%) Indice de référence (IRL) 1er trimestre 2022	**Loyer au m² : 16 €** France entière (SeLoger mai 2022)
Prix moyen des logements au m² (mai 2022 baromètre LPI-Seloger)	
dans le neuf : **5.148 €**	dans l'ancien : **3.412 €**
Prix moyen du mètre carré à Paris : **11.260 €** (mai 2022 - baromètre LPI-Seloger)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : **1,55%** (30 mai 2022 - Empruntis)	

• Taux d'intérêt légal (1er semestre 2022)

Taux légal des créances des particuliers : **3,13%**	Taux légal des créances des professionnels : **0,76%**

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : **2,44% (moins de 10 ans)** **2,40% (10 à 20 ans)** **2,41% (plus de 20 ans)**	Prêts à taux variable : **2,33%**
Prêts-relais : **2,88%**	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

Montant inférieur à 3.000 € : **21,17%**
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : **9,80%**
Montant supérieur à 6.000 € : **4,93%**

Aurélien GUICHARD

Frédéric NENY

Laurence GUILLOT

Dominique VASSEL

Laura JEDRKIEWICZ

Véronique GUICHARD

Frédéric TOUSSAINT

EN SAVOIR PLUS CONTACTEZ NOUS

AGORA *finance*

Gestion Privée

www.agorafinance.fr

AGORA Finance

Gestion Privée & Family Office

15, Bd Malesherbes 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 711 839 37

Obtenir un rendez-vous avec mon conseiller