



à la une

MARCHÉS ACTIONS

LA PRUDENCE EST DE MISE

dossier

**RÉSIDENCES SECONDAIRES
LES TAXES FLAMBENT**

éclairage

**RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
LE PAM À 0% DÉSORMAIS
ACCESSIBLE**

à la une



MARCHÉS ACTIONS LA PRUDENCE EST DE MISE

Les investisseurs sont prompts à sanctionner les mauvaises nouvelles, alors que la valorisation des actions américaines laisse peu de place à des gains à brève échéance. Malgré le cycle de baisse de taux enclenché par les banques centrales, l'attentisme est de rigueur, en attendant l'issue des élections aux États-Unis.

→ page 3

dossier



RÉSIDENCES SECONDAIRES LES TAXES FLAMBENT

Des taux d'imposition qui montent, toujours plus de communes concernées par la surtaxe... La taxe d'habitation sur les résidences secondaires pèse de plus en plus lourd dans le budget des propriétaires concernés. Un mouvement qui risque de se perpétuer.

→ page 6

éclairage



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE LE PAM À 0% DÉSORMAIS ACCESSIBLE

Depuis le 1^{er} septembre, certains ménages peuvent bénéficier d'une version à taux zéro du prêt avance mutation pour financer des travaux d'économie d'énergie dans leur logement. Conditions, montants, remboursement... Notre décryptage.

→ page 9

votre patrimoine

→ page 11





à la une

MARCHÉS ACTIONS LA PRUDENCE EST DE MISE

Les investisseurs sont prompts à sanctionner les mauvaises nouvelles, alors que la valorisation des actions américaines laisse peu de place à des gains à brève échéance. Malgré le cycle de baisse de taux enclenché par les banques centrales, l'attentisme est de rigueur, en attendant l'issue des élections aux États-Unis.

Les actions ont-elles épuisé leur potentiel de hausse à court terme ? C'est le consensus qui semble se dégager du côté des gérants de fonds, en tout cas pour les actions américaines, qui pèsent le plus lourd dans les portefeuilles à l'échelle mondiale (elles représentent plus de 70% de l'indice global MSCI World, par exemple, pourtant réparti sur plus de 1.500 entreprises de 25 pays développés).

NOUVEAUX RECORDS À WALL STREET

Wall Street a, en effet, terminé le troisième trimestre en fanfare, sur de nouveaux plus hauts historiques. L'indice Dow Jones a enchaîné six records en huit séances à la fin du mois de septembre, pour clôturer à 42.330,15 points, son 33^{ème} plus haut annuel. De son côté, l'indice S&P 500, plus large et représentatif des 500 plus grandes capitalisations

boursières américaines, a également terminé la séance du 30 septembre sur un sommet en clôture à 5.762,48 points, son 43^{ème} de l'année. Depuis le 1^{er} janvier, le S&P 500 s'adjuge plus de 21%, alors que l'indice global MSCI World grimpe de plus de 18%.

Ces performances sont d'abord la traduction de la solidité des résultats financiers du deuxième trimestre outre-Atlantique. Plus de 85% des entreprises du S&P 500 ont dépassé les prévisions de croissance de leurs bénéfices sur la période. Parallèlement, les marchés ont salué le pivot, tant attendu depuis un an, de la politique monétaire de la Fed, la banque centrale américaine. L'institution présidée par Jerome Powell a, en effet, enclenché son cycle d'assouplissement monétaire, par un



tournant sans ambiguïté, en abaissant ses taux directeurs de 0,5 point de pourcentage, alors que la plupart des économistes s'attendaient à une diminution de « seulement » 0,25 point. L'objectif de la Réserve fédérale : faire en sorte que l'atterrissage en douceur anticipé de l'économie américaine ne tourne pas en récession.

Le trimestre écoulé n'a pas pour autant été un long fleuve tranquille pour les marchés actions, qui ont connu deux passages à vide : une première alerte, début août, dans le sillage d'une forte hausse du yen ; puis, début septembre, sur fond de crainte d'une possible récession et de décrochage des valeurs technologiques, à la suite d'une enquête antitrust ouverte sur Nvidia aux États-Unis. Les attentes sont telles sur les « 7 Magnifiques » - les plus grandes valeurs technologiques américaines, à commencer par Nvidia - que les dépasser devient plus compliqué. D'ailleurs, malgré d'excellents résultats trimestriels, l'action du fournisseur de processeurs a perdu dans la foulée un dixième de sa valeur.

VALORISATIONS GÉNÉREUSES

À l'issue de ce trimestre, les actions américaines se paient 23,8 fois les bénéfices estimés pour 2024, contre une moyenne de long terme de 16,5 fois, à un moment où la santé de l'économie américaine demeure solide, avec des signaux assez clairs de ralentissement, les prévisionnistes attendant une croissance du PIB américain de 2,5% cette année, puis de 1,7% en 2025.

« Les marchés assistent à une conjoncture économique américaine de type 'Goldilocks' où les différents indicateurs économiques ne sont ni trop chauds, ni trop froids, avec une croissance robuste mais loin de la surchauffe, une inflation maîtrisée, un marché de l'emploi qui refroidit avec un taux de chômage qui demeure inférieur à 5% et un cycle de baisse des taux directeurs enclenché, résume Alexandre Hezez, stratégeste du Groupe Richelieu. Toutefois, les marchés actions ont manifestement très largement anticipé cette situation quasi-idéale ».

En d'autres termes, les valorisations tiennent déjà compte des bonnes nouvelles, ce qui expose les actions à un risque accru de correction. L'heure semble être à la prudence, un nombre croissant d'observateurs pointant diverses incertitudes, en tête des-



Les prévisionnistes attendant une croissance du PIB américain de 2,5% cette année, puis de 1,7% en 2025

quelles l'issue du scrutin présidentiel américain, les sondages donnant Donald Trump et Kamala Harris au coude-à-coude. Sans attendre le 5 novembre prochain, le doute pré-électoral a commencé à saisir une partie des agents économiques, les conduisant à différer leurs prises de décisions.

INCERTITUDES

« Les entreprises américaines ont mis un coup de frein à leurs investissements en juillet et août dans l'attente du résultat des élections, qui constituent un risque dont les marchés ne tiennent pas du tout compte à ce jour, estime Alexandre Hezez. Si Donald Trump est élu et dispose de la majorité nécessaire pour appliquer son programme, la plupart des ingrédients d'une vague inflationniste seraient réunis : mise en place de barrières douanières, baisse des impôts, maîtrise de l'immigration qui ferait repartir le taux de chômage à la baisse, et une baisse des taux imposée ».

Autre facteur d'incertitude : l'ampleur de la prochaine baisse des taux de la Réserve fédérale. Sera-t-elle de 0,5 point de pourcentage, soit 0,25 point en no-





Le CAC 40 est à la traîne depuis le début de l'année

vembre et autant en décembre, comme le suggère Jerome Powell, ou davantage, comme l'espèrent les marchés ? En outre, « les investisseurs font fi des tensions géopolitiques, tant qu'elles ne génèrent pas de risque inflationniste », remarque Alexandre Hezez. Si les prix du baril de pétrole se sont éloignés de leurs plus bas annuels après les tirs de missiles de l'Iran sur Israël, leur remontée est pour l'heure contenue.

PRISES DE BÉNÉFICES

Dans ces conditions, nombre d'opérateurs ont réduit le poids des actions dans leurs portefeuilles et/ou ont accru, au sein des poches actions, celui des titres de qualité à faible risque (peu endettées et à forte visibilité sur la génération de flux de trésorerie). Le consensus des analystes s'attend d'ailleurs à un léger repli de l'indice S&P 500 d'ici la fin de l'année, autour de 5.500 points. « Nous sommes revenus plus prudents à court terme sur les actions mondiales en général et américaines en particulier », atteste Alexandre Hezez, selon lequel les prévisions de croissance bénéficiaires sont trop optimistes pour la fin de l'année, comme pour l'année 2025.

Ce dernier estime que les actions européennes

ont davantage de chances de tirer leur épingle du jeu. Relativement délaissé, le Vieux Continent affiche des multiples de valorisation raisonnables, à moins de 15 fois les bénéfices 2024 et moins de 14 fois ceux de 2025. La perspective d'une baisse des taux plus rapide que prévu de la Banque centrale européenne (BCE) semble se préciser, et le plan de relance chinois est susceptible de favoriser certains secteurs exportateurs. Le gouvernement chinois a, en effet, dévoilé une série de mesures visant à stimuler la croissance de son marché intérieur, à redresser la confiance des consommateurs et à tourner la page de la crise immobilière. Un plan jugé plus ambitieux par les observateurs que tous les autres initiés depuis près d'une décennie. En cas de succès, les valeurs du luxe devraient, entre autres, en profiter.

La prudence est, en revanche, de mise sur une partie de la cote française, du fait du risque d'instabilité politique en France et du dérapage des finances publiques, le déficit devant excéder 6% du PIB en 2024, le gouvernement espérant le ramener à 5% en 2025, puis sous les 3% à l'horizon 2029. Un contexte qui risque de peser sur les titres soumis aux risques de prélèvements fiscaux exceptionnels, tels que les valeurs bancaires, ou simplement surexposées au marché domestique, alors que l'État doit se serrer la ceinture. Le CAC 40 est d'ailleurs à la traîne au 30 septembre : l'indice-phare de la place parisienne ne gagne que 4,2% depuis le 1^{er} janvier, alors que l'indice Stoxx Europe 600 s'adapte plus de 12% sur la période.

De l'avis de plusieurs gérants, le contexte paraît propice à des prises partielles de bénéfices sur les marchés actions et à un maintien d'une exposition aux obligations d'entreprises européennes, pour capturer du rendement. D'ailleurs, plusieurs sociétés de gestion ont encore, ces dernières semaines, lancé de nouveaux fonds obligataires à échéance (ou fonds obligataires datés), afin de répondre aux attentes d'investisseurs en quête de rendements prévisibles à un horizon d'investissement prédéfini, généralement sur cinq à sept ans. Autre possibilité, se positionner sur des fonds monétaires ou d'obligations à court terme, pour profiter des niveaux actuels des taux courts et se mettre en position d'attente, afin de patienter jusqu'à la levée des incertitudes électorales outre-Atlantique. ■



dossier

RÉSIDENCES SECONDAIRES LES TAXES FLAMBENT

Des taux d'imposition qui montent, toujours plus de communes concernées par la surtaxe... La taxe d'habitation sur les résidences secondaires pèse de plus en plus lourd dans le budget des propriétaires concernés. Un mouvement qui risque de se perpétuer.

Factures d'énergie, assurances, travaux d'entretien, charges de copropriété, frais de déplacement... Détenir une résidence secondaire peut coûter cher. Une charge alourdie, ces dernières années, par la fiscalité locale. Outre la taxe foncière, qui ne cesse d'augmenter, les propriétaires d'un pied à terre en bord de mer, à la montagne ou à la campagne, doivent aussi faire face au renchérissement de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS).

RECETTES EN FORTE HAUSSE

Cet impôt a représenté, pour les communes, une recette de 2,679 milliards d'euros en 2023, selon un rapport de l'Observatoire des finances et de la gestion publique locales paru cet été. Une manne qui a grimpé de 58% par rapport à 2018. En incluant les structures intercommunales pouvant lever cet impôt, la THRS a, globalement, pesé 3,784 milliards d'euros l'an passé, soit 37,3% de plus qu'en 2021.

Précisons que les meublés touristiques sont également visés par cette taxation.

CAUSES MULTIPLES

Ce bond a plusieurs origines. Premier responsable : le déploiement, l'an dernier, de l'application « Gérer Mes Biens Immobiliers » par l'administration fiscale, qui a conduit les propriétaires à déclarer leurs biens afin de fiabiliser les informations connues du fisc. Le but : permettre, entre autres, aux agents des finances publiques de savoir si les logements concernés sont une résidence principale ou non et s'ils doivent être soumis, ou pas, à la taxe sur les logements vacants ou à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Parallèlement, les taux d'imposition votés par les élus n'ont cessé d'augmenter, depuis que les collectivités ne perçoivent plus le produit de la taxe d'habitation sur les résidences principales (qui est devenue transitoirement un impôt d'État en 2021, avant sa disparition l'an passé). De 2021 à 2023,

ils ont grimpé, en moyenne de deux points (*voir encadré*).

Dans le même temps, comme pour la taxe foncière, les bases d'imposition ont été revalorisées, pour tenir compte de l'inflation, à hauteur de 3,4% en 2022 puis de 7,1% en 2023 (la revalorisation de cette année étant de 3,9%).

Dernière explication, un nombre croissant de com-

munes, qui ont la possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, autrement dit d'appliquer une surtaxe, ont voté en ce sens. Sur les 1.136 communes potentiellement concernées en 2023, 308 ont fait usage de cette faculté. Elles n'étaient que 255 en 2022. C'est 21% de plus. Le nombre de celles ayant voté le taux maximum de majoration de 60%, a grimpé encore plus vite (de 64%), passant de 73 à 120.

Des taux moyens d'imposition en hausse

Collectivités	2021	2022	2023
Taux global d'imposition	24,44%	24,54%	26,46%
dont taux communal	16,90%	17,10%	18,73%

Source : Rapport de l'Observatoire des finances et de la gestion publique locales

NOUVELLES HAUSSE DE TAUX EN 2024

Ces tendances semblent vouées à perdurer. Plusieurs études de l'administration fiscale le montrent clairement, à commencer par celle publiée en août sur les taux de fiscalité locale votés par les communes et les intercommunalités. 6.289 communes ont augmenté leur taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires en 2024, représentant près d'une commune sur cinq (18% précisément) contre 4.440 en 2023, soit 1.849 municipalités supplémentaires. Une progression très largement imputable à un mécanisme dérogatoire entré en vigueur cette année, qui permet aux exécutifs locaux d'augmenter ce taux, sans avoir besoin d'augmenter en même temps le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties (*voir l'interview*). « 1.700 communes ont en effet activé ce nouveau dispositif en 2024 », relève la Direction générale des finances publiques. C'est parmi les communes de 500 à 3500 habitants (21% d'entre elles), que l'on trouve la plus forte proportion de mairies ayant voté un accroissement de leur taux d'imposition.

L'immense majorité (81%) des mairies ont laissé leur taux inchangé, pour 361 (un peu moins de 1%) qui l'ont revu en baisse. Dans neuf cas sur dix, l'augmentation est modeste, étant comprise entre 0 et 1 point. Seules 28 communes ont relevé leur taux d'imposition de plus de 5 points entre 2023 et 2024. Rapportées à la population, l'accroissement des taux d'imposition apparaît plus modéré. 12,9% des

Français sont concernés par la hausse, une proportion qui culmine, là encore, dans les municipalités de 500 à 3.500 habitants (20,9%).

PLUS DE COMMUNES VISÉES

Une mauvaise nouvelle n'arrivant jamais seule, la géographie des villes concernées par la surtaxe a été bouleversée. L'information avait fait beaucoup de bruit après la sortie, fin août 2023, d'un décret élargissant le nombre de communes éligibles à 3.697 cette année, contre 1.136 en 2023. 1.103 villes et villages ont été maintenus dans le dispositif, 2.594 y sont entrés, pour seulement 33 sortants, d'après une seconde étude, parue en juin, sur les principales délibérations en matière fiscalité locale. La surtaxe a ainsi fait son apparition dans quatre régions métropolitaines (Centre-Val-de-Loire, Bourgogne-Franche-Comté, Bretagne et Normandie), ainsi que dans trois des cinq départements ultramarins (Guadeloupe, Martinique, La Réunion), dans cinq des 53 communes pouvant l'appliquer.

Au total, 1.461 municipalités ont décidé d'instaurer la majoration de taxe d'habitation, soit quasiment 40% des communes concernées, contre 27% en 2023, sur un périmètre plus réduit. 539 communes ont voté le taux maximum de majoration (60%, pour rappel), contre 120 l'an dernier. Ce mouvement va-t-il perdurer l'an prochain ? Des délibérations ont déjà été votées cette année par plusieurs conseils municipaux, soit pour appliquer la surtaxe, soit pour en majorer le taux.



« Un des leviers fiscaux privilégiés par les communes »

Pour Michel Klopfer, président-fondateur du cabinet de consultants en finances locales CMK, le recours accru à la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires est logique.

Depuis le recentrage de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), l'impôt levé à ce titre par les collectivités progresse de façon dynamique. Comment l'expliquer ?

Ce n'est pas surprenant. Depuis une trentaine d'années, l'État n'a cessé de réduire les marges de manœuvre budgétaires des collectivités. Ces dernières années, la taxe d'habitation sur les résidences principales a été supprimée en deux temps, de 2018 à 2021, de même que la CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) en tant qu'impôt local, de 2021 à 2023. Ces suppressions d'impôts ont été financées par un transfert de TVA, sans un seul euro de nouvel impôt levé par l'État pour les compenser. Cela représente environ 20 milliards d'euros de recettes au titre de la taxe d'habitation sur les résidences principales, 17 milliards d'euros de CVAE et 4 milliards d'euros de baisse d'impôts de production, le tout financé par le recours à l'endettement.

Pourquoi les communes ont-elles de plus en plus recours à la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires ?

La création des zones tendues en 2013 au sein d'aires urbaines d'au moins 50.000 habitants, où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, a permis aux communes classées dans cette catégorie de pratiquer cette majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, les exécutifs municipaux pouvant voter un taux de 5% à 60%. Comme il ne leur est plus possible, depuis 2023, de rehausser le taux de THRS sans relever celui de la taxe sur le foncier bâti au moins dans les mêmes proportions, cette majoration est un moyen d'accroître leurs recettes en s'affranchissant des règles de lien entre les taux de fiscalité locale. Parallèlement, le périmètre des zones tendues a été étendu, portant le nombre de communes situées dans ces aires à près de 3.700, contre 1.136 en 2023.

Les communes nouvellement concernées se sont-elles saisies de cette possibilité ?

Certaines ont commencé à appliquer la majoration en 2024. Nous saurons précisément dans quelles proportions courant 2025, lorsque les fichiers fiscaux seront publiés par l'administration fiscale. En 2023, parmi les 637 villes moyennes de 15.000 à 75.000 habitants, 323 situées en zones tendues étaient éligibles au vote de la majoration et 113 la pratiquaient effectivement, soit 35%. 39 avaient voté le taux maximum de 60%.

Comment analyser ces chiffres ?

La majoration de THRS est l'un des leviers fiscaux privilégiés par les communes. Cet impôt est très largement déconnecté des contingences électorales, dans la mesure où il est voté là où se trouve le lieu de villégiature des contribuables, où ils ne votent pas. Ceux-ci, dans la grande majorité des cas, choisissent de s'inscrire sur les listes dans le lieu de leur résidence principale. ■



éclairage

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

LE PAM À 0% DÉSORMAIS ACCESSIBLE

Depuis le 1^{er} septembre, certains ménages peuvent bénéficier d'une version à taux zéro du prêt avance mutation pour financer des travaux d'économie d'énergie dans leur logement. Conditions, montants, remboursement... Notre décryptage.

Il y a un petit nouveau dans la famille des aides financières consenties par l'État pour inciter les propriétaires à rénover leur habitat. Le prêt avance mutation (PAM) - entré officiellement en vigueur en mars 2016 - est désormais disponible dans une nouvelle formule : le prêt avance mutation à taux zéro (ou « PAMTZ »). Introduit par la loi de finances initiale (LFI) pour 2024, ce prêt ne portant pas intérêt a enfin pu voir le jour à la suite [d'un décret](#) et [d'un arrêté](#) parus au *Journal Officiel* en date du 4 septembre dernier.

SOUSSION À CONDITIONS

La nouvelle aide, ouverte aux offres émises à compter du 1^{er} septembre 2024, s'adresse aux propriétaires d'un bien immobilier achevé depuis plus de

deux ans à la date du début des travaux. De plus, le logement doit être occupé à titre de résidence principale. Si tel n'est pas encore le cas, l'emprunteur doit s'engager à l'utiliser en tant que tel « dans les six mois qui suivent la date de clôture du prêt », précise le décret.

Par ailleurs - et contrairement au prêt avance rénovation (PAR, soumis à intérêts), désormais accessible à tous depuis le 21 juin dernier -, le PAMTZ est exclusivement octroyé aux ménages affichant des revenus modestes ou très modestes. Pour y accéder, les personnes physiques majeures doivent respecter un plafond de ressources annuel, dont le montant varie en fonction du nombre de personnes dans le foyer et de la localisation du logement (*voir tableau plus loin*). Les revenus pris en compte cor-

respondent au revenu fiscal de référence (RFR) de l'année précédant la demande du prêt.

TRAVAUX ENCADRÉS

Seuls certains travaux d'amélioration énergétique de son logement ancien peuvent être financés par le prêt avance mutation à taux zéro. Parmi les chantiers, censés assurer une efficacité optimale et une réduction durable de la consommation d'énergie, figurent l'isolation thermique (toitures, murs extérieurs, planchers bas, parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur), l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant de l'énergie renouvelable, la réalisation de travaux de rénovation d'envergure permettant

d'obtenir une performance énergétique globale minimale du logement, ainsi que la réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif.

Les chantiers éligibles doivent obligatoirement être réalisés par des entreprises labellisées RGE (Reconnu garant de l'environnement), ce qui garantit la qualité et l'efficacité des interventions. Les textes réglementaires disposent aussi que l'emprunteur doit avoir démarré les travaux dans un délai maximum de trois ans après l'obtention de son PAMTZ (dans certains cas précis, une demande de prolongation peut néanmoins être faite). En revanche, il ne doit pas les avoir attaqués plus de trois mois avant l'émission du prêt.

PAMTZ : plafonds de ressources pour 2024

Nombre de personnes composant le foyer	Île-de-France	Autres régions
1	28.657 euros	21.805 euros
2	42.058 euros	31.889 euros
3	50.513 euros	38.349 euros
4	58.981 euros	44.802 euros
5	67.473 euros	51.281 euros
Par personne supplémentaire	+ 8.486 euros	+ 6.462 euros

50.000 EUROS MAXIMUM PAR LOGEMENT

Un seul prêt avance mutation sans intérêts peut être accordé par logement. Le montant alloué correspond aux dépenses dans la limite d'un plafond variable selon la nature et l'ampleur travaux envisagés. Ces plafonds, identiques à ceux prévus dans le cadre d'un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), s'établissent à 15.000 euros pour une seule action de travaux (7.000 euros dans le cas de travaux d'isolation thermique des fenêtres), à 25.000 euros pour deux actions de travaux et à 30.000 euros pour trois actions ou plus. Dans le cadre d'une rénovation globale du logement, le PAMTZ est plafonné à 50.000 euros. À noter que ce prêt ne peut être cumulé avec l'éco-PTZ ou un autre prêt à taux zéro s'ils sont demandés pour les mêmes travaux. Dès lors que la demande est acceptée, le prêt peut être versé en une ou plusieurs fois, en fonction des devis détaillés ou des factures des travaux réalisés transmis par l'emprunteur avant la clôture du prêt.

Comme pour le PAR, le remboursement du PAMTZ

s'effectue *in fine*. La somme empruntée (qui peut aussi couvrir les frais d'hypothèque et les frais notariés) n'est remboursée que lors de la revente du bien ou au moment de la succession. La durée maximale pendant laquelle le prêt ne porte pas d'intérêt est de dix ans. Au-delà, des intérêts peuvent s'appliquer selon les conditions fixées par l'établissement prêteur.

OÙ SONT LES BANQUES ?

Le PAM à taux zéro peut être accordé par un établissement de crédit, une société de financement ou une société de tiers-financement ayant signé un partenariat avec l'État. Alors que le PAR est distribué à ce jour par la Banque postale et le Crédit Mutuel, aucun acteur ne s'est mis pour l'heure sur les rangs pour proposer le nouveau dispositif.

Les textes prévoient que les distributeurs se verront accorder par l'État un crédit d'impôt. Son montant, assis sur le capital prêté par la banque, permettra à celle-ci de compenser l'absence d'intérêts. ■

• **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 : +1,8% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (août 2024)</small>
RSA : 635,71 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,3% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2^{ème} trimestre 2024</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 : 2,6% <small>(ACPR) Rendement fonds euros (moyenne 2023)</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 : 145,17 points <small>(+3,26%) Indice de référence (IRL) 2^{ème} trimestre 2024</small>	Loyer au m² : 14 € <small>France entière (SeLoger octobre 2024)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.065 € <small>(octobre 2024 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.279 € <small>(octobre 2024 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,65% <small>(2 octobre 2024 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (2^{ème} semestre 2024)

Taux légal des créances des particuliers : 8,16%	Taux légal des créances des professionnels : 4,92%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (4^{ème} trimestre 2024)

Prêts à taux fixe : 4,63% (moins de 10 ans) 6,03% (10 à 20 ans) 5,85% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 5,99%
Prêts-relais : 6,68%	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (4^{ème} trimestre 2024)

Montant inférieur à 3.000 € : 22,71%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 14,59%
Montant supérieur à 6.000 € : 8,29%

PATRI MONIO

FINANCE

Nos convictions sont l'avenir de votre Patrimoine

Adresse : 8bis, rue Laurent Pichat
75116 Paris

Téléphone : 01.45.33.00.10

Patrimonio.finance



Cédric Marc



Laura Kosmenzoff

