

à la une

ÉPARGNE RETRAITE PER, PROFITEZ-EN À FOND



dossier

ASSURANCE EMPRUNTEUR
LE SUCCÈS RELATIF
DE LA LOI LEMOINE

éclairage

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
UNE PETITE AVANCÉE
POUR LES PETITES SURFACES

à la une



ÉPARGNE RETRAITE COMMENT PROFITER À PLEIN DE VOTRE PER

Le plan d'épargne retraite, qui va fêter son cinquième anniversaire en octobre prochain, offre de nombreuses modalités pas toujours connues des souscripteurs. Voici six conseils pour optimiser au maximum votre placement dédié à la préparation à la retraite.

→ page 3

dossier



ASSURANCE EMPRUNTEUR LE SUCCÈS RELATIF DE LA LOI LEMOINE

Le texte, entré pleinement en vigueur il y a deux ans, a certes permis de libéraliser un peu plus le marché de l'assurance de prêt immobilier. Mais la résiliation à tout moment rencontre encore certains blocages. Quelques pistes pour les contrer.

→ page 6

éclairage



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE UNE PETITE AVANCÉE POUR LES PETITES SURFACES

Depuis le 1^{er} juillet, le diagnostic de performance énergétique est modifié pour ne pas désavantager les logements anciens de moins de 40 mètres carrés. Un simulateur est en ligne pour recalculer l'étiquette DPE de son bien immobilier.

→ page 9

vosre patrimoine

→ page 11





à la une

ÉPARGNE RETRAITE COMMENT PROFITER À PLEIN DE VOTRE PER

Le plan d'épargne retraite, qui va fêter son cinquième anniversaire en octobre prochain, offre de nombreuses modalités pas toujours connues des souscripteurs. Voici six conseils pour optimiser au maximum votre placement dédié à la préparation à la retraite.

Vous faites peut-être partie des plus de 10 millions de Français ⁽¹⁾ qui détiennent un plan d'épargne retraite (PER). Et si ce n'est pas le cas, vous vous demandez sûrement si vous n'allez pas en ouvrir un, tant ce placement créé par la loi Pacte de mai 2019 est devenu la star de l'épargne retraite. Commercialisé depuis le 1^{er} octobre 2019, il capte déjà, à lui seul, plus du tiers des encours d'épargne des dispositifs de retraite supplémentaire disponibles en France, avec plus de 108 milliards d'euros de capitaux.

Que vous ayez déjà souscrit un PER ou que vous envisagiez de le faire, il est important que vous maîtrisiez certaines notions propres à ce produit d'épargne destiné à se constituer un complément de revenu pour ses vieux jours. Vous pourrez, de cette façon, améliorer votre plan, et bénéficier ainsi d'un

meilleur capital et/ou d'une meilleure rente viagère (une somme servie régulièrement jusqu'au décès) à la retraite.



N°1 : NE TARDEZ PAS TROP

Contrairement aux idées reçues, il ne faut pas attendre d'être senior pour ouvrir un PER. Plus vous souscrivez tôt et plus votre effort d'épargne sera lissé dans le temps, sachant qu'il faut disposer d'au moins 300.000 euros d'épargne pour percevoir une rente d'environ 1.000 euros par mois.

En outre, vous profiterez des intérêts composés. Dit autrement, les gains vont générer eux-mêmes des gains. C'est ce que l'on appelle « l'effet boule de neige ».

Mais au-delà de la capitalisation des intérêts

⁽¹⁾ 10,4 millions de personnes détenaient un PER au 31 mars dernier, selon les données de Bercy publiées le 26 juillet 2024.

commune à tous les placements, le PER présente une spécificité compte tenu de la gestion pilotée à horizon. Appliqué par défaut, ce mode de gestion consiste à investir dans des actifs risqués, mais potentiellement plus performants, en début de phase d'épargne, puis de sécuriser le portefeuille en investissant dans des actifs garantis, mais peu rémunérateurs, au fur et à mesure que le souscripteur approche de l'âge légal (l'âge minimum de départ à la retraite, fixé de 62 à 64 ans selon la date de naissance).

En ouvrant un PER à 40 ans, le rendement global du plan devrait donc être normalement supérieur à celui d'un PER ouvert à 50 ans, à profil de risque identique. Attention, toutefois : le PER étant bloqué - sauf dans certains cas⁽²⁾ - jusqu'au départ à la retraite ou l'âge légal, vous devez disposer, par ailleurs, de liquidités pour faire face à des dépenses imprévues (réparation automobile, changement de chaudière, rappel des impôts...) ou financer des projets (achat d'une nouvelle voiture, d'un bateau, d'un long voyage...). Dans tous les cas, il est conseillé de se constituer une épargne de précaution via les livrets défiscalisés (Livret A, LDDS).

N°2 : LIMITEZ LES FRAIS

L'un des points noirs du PER est que ce placement supporte des frais généralement importants, ce qui réduit d'autant son rendement net, *a fortiori* sur 15 ou 20 ans. Comme pour les contrats d'assurance vie, les plans vendus sur Internet sont souvent moins « chargés ». Certains courtiers en ligne proposent 0% de frais sur versement, des arbitrages (transferts de capitaux d'un support d'investissement à une autre) gratuits, voire des frais de gestion moins élevés.

Si vous n'avez pas encore ouvert un PER, privilégiez donc ces acteurs. Si vous détenez déjà un plan, vous avez la possibilité de transférer votre encours (vos versements cumulés, majorés des gains) dans un autre plan offrant des frais moins conséquents. La loi Pacte plafonne les frais de transfert à 1% de l'encours si le premier PER a été souscrit depuis cinq ans ou moins. Au-delà, ils sont gratuits.

Outre les frais moindres, les contrats



Il ne faut pas attendre d'être senior pour ouvrir un plan d'épargne retraite

Internet offrent généralement davantage d'opérations (versements, arbitrages...) possibles en ligne.



N°3 : MAXIMISEZ VOS DÉDUCTIONS FISCALES

Le grand atout du PER est que vous pouvez déduire vos versements volontaires de votre revenu imposable, dans une certaine limite. Le plafond de déduction est conséquent puisqu'il est fixé, pour des versements volontaires effectués en 2024 (à déduire sur les revenus à déclarer en 2025), à 35.193 euros si vous êtes salarié ou fonctionnaire et jusqu'à 81.385 euros si vous êtes indépendant (artisan, commerçant, chef d'entreprise, professionnel libéral).

Plus votre tranche marginale d'imposition (TMI) est importante et plus la déduction est financièrement intéressante. Par exemple, pour un versement de 1.000 euros, votre économie d'impôt sera de 300 euros avec une TMI à 30%, de 410 euros avec une TMI à 41%, et de 450 euros avec une TMI à 45%. Le capital et/ou la rente versé(e) à la retraite étant imposée, le mieux

⁽²⁾ Acquisition ou construction de la résidence principale, décès du conjoint, invalidité, surendettement, fin des allocations chômage, cessation d'activité non salariée à la suite d'une faillite.

est que vous changiez de tranche après votre départ à la retraite (par exemple, d'une TMI à 41% à une TMI à 30%), afin de maximiser votre avantage fiscal « à l'entrée ». Un conseiller en gestion de patrimoine peut vous aider à bien calibrer vos versements.

Sachez que vous pouvez aussi utiliser le reliquat de votre plafond de déduction non consommé des trois dernières années. Une option particulièrement utile si vous touchez un revenu exceptionnel (prime, indemnités de fin de carrière...). Si vous êtes marié ou pacsé, vous avez la possibilité d'ajouter la part du plafond non utilisé par votre conjoint ou partenaire de Pacs.



N°4 : PROFITEZ DE L'ABONDEMENT

Si votre entreprise a mis en place un plan d'épargne retraite collectif (PERCOL), vous avez intérêt à effectuer des versements volontaires. Non seulement ils sont - comme pour le plan d'épargne retraite individuel (PERIN) - déductibles de votre revenu imposable, mais vous pouvez bénéficier éventuellement d'un abondement. Il s'agit d'une somme versée par votre employeur en complément de votre versement volontaire qui peut représenter jusqu'à 300% de votre versement !



N°5 : PENSEZ AUX RETRAITS FRACTIONNÉS

Certains PER permettent de retirer une partie des capitaux à compter de l'âge légal, sur le modèle des rachats partiels de l'assurance vie. La partie restante continue de générer des intérêts, le plan n'étant pas liquidé. Vérifiez si cette option existe dans les conditions générales de vente du contrat et, si oui, si les rachats sont possibles sans aucune contrainte. Profitez-en pour contrôler les délais des actes (les temps d'exécution d'un versement, d'un arbitrage, d'un retrait fractionné, d'une sortie en capital et/ou en rente).



N°6 : RENSEIGNEZ LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE

À l'image des contrats d'assurance vie, les PER « assurantiels », qui constituent l'essentiel du marché, intègrent une clause bénéficiaire « standard » qui prévoit que les capitaux de votre plan seront transmis à votre conjoint survivant à votre décès ou, à défaut, à vos enfants. Si vous n'êtes pas marié, ni pacsé, ni parent, ou si vous souhaitez un autre bénéficiaire, vous pouvez modifier la clause de votre PER par un simple courrier envoyé à l'assureur. Il suffit de préciser, dans la lettre, les prénoms, nom, date de naissance, et adresse postale de la personne, de dater et signer le document. ■



Une part de non coté bientôt obligatoire

La loi Industrie verte a instauré une part minimum d'actifs non cotés (dette privée, immobilier, entreprises non cotées) qui diminue dans le temps dans le mandat de gestion des PER, ainsi qu'un nouveau profil d'investissement « offensif » encore plus risqué que le profil « dynamique ». Ces nouvelles règles s'appliqueront aux plans souscrits à compter du 24 octobre 2024 avec une gestion pilotée à horizon (le mode de gestion par défaut).

La part minimum de non coté sera de :

6% (20 à 15 ans avant le départ à la retraite), 4% (15 à 10 ans), 2% (10 à 0 ans) pour le **profil « prudent »**

8% (20 à 15 ans avant le départ), 6% (15 à 10 ans), 5% (10 à 5 ans), 3% (5 à 0 ans) pour le **profil « équilibré »**

12% (20 à 15 ans), 10% (15 à 10 ans), 7% (10 à 5 ans), 5% (5 à 0 ans) pour le **profil « dynamique »**

15% (20 à 15 ans), 12% (15 à 10 ans), 9% (10 à 5 ans), 6% (5 à 0 ans) pour le futur **profil « offensif »**.



dossier

ASSURANCE EMPRUNTEUR LE SUCCÈS RELATIF DE LA LOI LEMOINE

Le texte, entré pleinement en vigueur il y a deux ans, a certes permis de libéraliser un peu plus le marché de l'assurance de prêt immobilier. Mais la résiliation à tout moment rencontre encore certains blocages. Quelques pistes pour les contrer.

La loi du 22 février 2022, dite « loi Lemoine » (en référence à l'ex-députée Patricia Lemoine, à l'origine du texte), marque une avancée majeure dans le secteur de l'assurance emprunteur en France. Elle permet à toute personne ayant contracté un crédit immobilier de changer son assurance de prêt à tout moment et sans frais, à condition que le nouveau contrat offre des garanties équivalentes à l'assurance initiale.

Deux ans après son entrée en vigueur complète - d'abord pour les crédits signés à compter du 1^{er} juin 2022, puis pour tous les contrats à partir du 1^{er} septembre suivant -, les résultats sont mitigés. Certains emprunteurs ont certes réalisé des économies substantielles sur le coût de l'assurance, qui peut représenter jusqu'à 30% du coût total du crédit, mais l'impact général reste limité.

LE SOUFLÉ EST VITE RETOMBÉ

En janvier dernier, le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) avait pourtant remis au Parlement un rapport dithyrambique. Cette instance, placée sous la tutelle de la Banque de France et dans la-

quelle siègent des représentants des banques, des assureurs, du patronat, des syndicats et des associations de consommateurs et d'épargnants, dressait alors un bilan « très positif » de la loi Lemoine. Le rapport indiquait que la possibilité de résiliation infra-annuelle (désormais possible dès le lendemain de la signature de l'offre de prêt) avait entraîné une augmentation « de plus de 80% » des demandes de substitution entre 2021 et septembre 2023, et que le nombre de contrats alternatifs externes avait augmenté de 215.000 en dix-sept mois, dont 117.000 de janvier à mai 2023.

Cependant, les professionnels du courtage et les acteurs des assurances alternatives nuancent ces chiffres. S'ils ne contestent pas les avancées majeures offertes par la loi Lemoine, ils notent que le raz-de-marée de changements d'assurance de prêt imaginé ne s'est finalement pas produit. « On a certes connu une très forte activité dans les premiers mois suivant l'application du texte, mais l'engouement généré par la couverture médiatique du sujet s'est rapidement tari », explique Astrid Cousin, porte-parole du comparateur en assu-

rance de prêt Magnolia.fr qui a accompagné près de 55.000 clients sur la substitution depuis un an et demi pour un gain moyen de 10.000 euros par dossier. « Aussi contre-intuitif que cela puisse paraître, au moment du financement du projet immobilier, les demandes de délégation d'assurance au profit d'une couverture souscrite chez un assureur alternatif ont même fortement ralenti de 2019 à début 2024 », avance Stéphane Bolelli, directeur des assurances et placements chez Cafpi. Un recul survenu dans un contexte de forte baisse du marché du crédit, du fait de la brusque remontée des taux et du durcissement dans l'application des critères d'octroi.

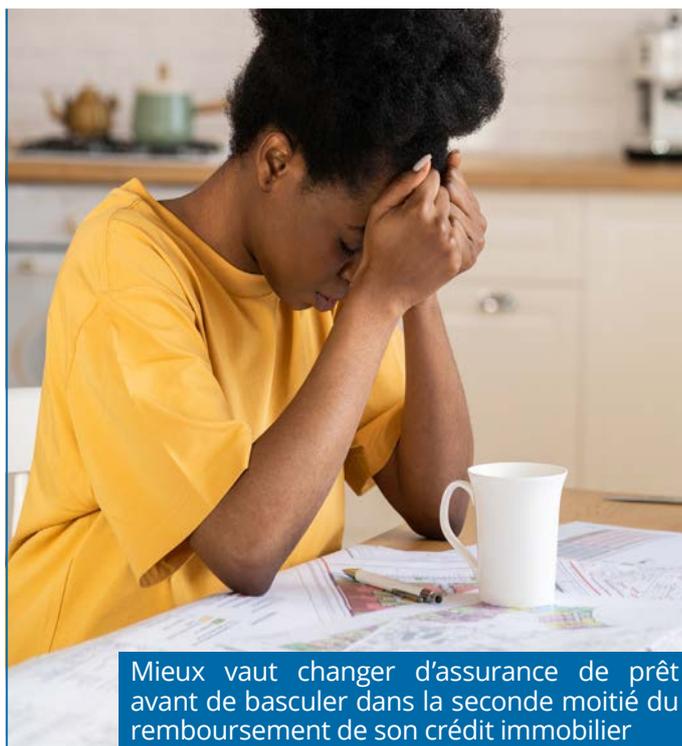
« PHOBIE ADMINISTRATIVE », FREIN N°1

Car si la loi Lemoine ambitionnait de briser le quasi-monopole des banques en matière d'assurance de prêt immobilier, l'objectif est loin d'être atteint. Certes, les parts de marché des alternatifs ont enregistré un léger sursaut : elles sont passées de 15,3% à 16,1% entre fin 2021 et mai 2023, comme le rapporte le CCSF. Mais la position dominante des bancassureurs sur ce produit n'a guère été écornée, dans la mesure où ils captent toujours plus de 80% des cotisations. Comment expliquer cette inertie, dans un contexte de remontée de l'inflation qui a remis au premier plan l'enjeu du pouvoir d'achat ?

« Le premier vrai frein ne relève pas tant des banques que des consommateurs eux-mêmes », concède Stéphane Bolelli, qui pointe « la phobie administrative » des Français. Nombre d'entre eux se satisfaisant du dossier de prêt obtenu auprès de leur banque, ils ne vont pas juger nécessaire, ni prendre le temps de changer d'assurance de prêt. « L'ouverture de nouvelles négociations avec son établissement prêteur peut générer une appréhension légitime chez certains publics, comme les personnes âgées », ajoute Astrid Cousin. Par ailleurs, en dépit des nombreux relais pour mettre en lumière la loi Lemoine, une étude réalisée au printemps dernier pour *L'Argus de l'assurance* et April révèle que 54% des emprunteurs indiquaient ne pas avoir reçu d'information sur leur droit à changer d'assurance emprunteur. Un devoir pourtant imposé annuellement aux banques par le nouveau texte.

NE PAS ATTENDRE AVANT DE SE LANCER

« Moins vous attendrez, et plus la stratégie pourra s'avérer payante ! », martèle Astrid Cousin. « Dès lors que vous basculez dans la seconde moitié du remboursement de votre crédit, les économies seront



Mieux vaut changer d'assurance de prêt avant de basculer dans la seconde moitié du remboursement de son crédit immobilier

très faibles. De plus, initier une résiliation après la cinquantaine sera moins intéressant dans la mesure où vous risquez de payer des surprimes », insiste-t-elle. « N'hésitez pas à solliciter un courtier en assurance de prêt immobilier proposant une offre élargie, pour adopter un contrat individuel sur-mesure au regard de votre situation. Profitez-en pour étendre votre couverture : moyennant quelques euros, vous pourrez obtenir de meilleures garanties, parfois bien au-delà de celles dont vous bénéficiez actuellement », suggère Stéphane Bolelli.

Reste que l'échec d'une application plus conséquente du nouveau dispositif tient aussi aux stratagèmes mis en place par certaines banques pour faire obstacle au libre choix d'un assureur alternatif. Alors qu'elles disposent légalement d'un délai légal de dix jours ouvrés pour traiter les demandes de substitution et rédiger dans ce laps de temps l'avenant au contrat en cas d'acceptation, elles sont encore nombreuses à s'affranchir de cette règle. Conséquence : un report dans l'exécution de la résiliation, voire une double facturation. Sans qu'aucune sanction ne soit administrée....

« DÉSOLÉ, ADRESSE INCORRECTE ! »

Autre subterfuge employé par les banques : alors que la « résiliation en trois clics » de son assurance emprunteur est une réalité depuis juin 2023 (à condition que le contrat en cours ait été conclu par voie électronique, ou si, au jour de la résiliation, l'assureur propose une

souscription en ligne), seules 30% la pratiquent. « Pour freiner la procédure et faire abandonner l'emprunteur, certains bancassureurs gagnent du temps en affirmant que l'adresse mail ou postale que vous avez utilisée pour adresser un courrier n'est soi-disant plus valable ou a changé », illustre encore Astrid Cousin.

Dans son dernier rapport, le CCSF notait également que la loi Lemoine n'avait pas pleinement touché sa cible, dans la mesure où elle a profité « principalement aux profils les plus aisés », qui représentent 69% des délégations pour 27% des crédits. Par ailleurs, si la nouvelle réglementation a supprimé le questionnaire médical pour les prêts immobiliers inférieurs à 200.000 euros avec un terme avant les 60 ans de l'emprunteur, les faits ont montré que seuls 23% des contrats pouvaient faire jouer l'absence de sélection médicale. Toujours selon le CCSF, ces contrats n'ont, au final, représenté que 31% des substitutions.

GARE AUX NOUVELLES CLAUSES D'EXCLUSION

Et alors que la loi Lemoine a amélioré le sort des per-

sonnes touchées par certaines maladies chroniques ou l'ayant été (pour qui l'accès au crédit relève du parcours du combattant) en réduisant le « droit à l'oubli » (l'obligation de déclarer son ancienne pathologie) de dix à cinq ans après la fin du protocole thérapeutique et en l'absence de rechute, les professionnels du courtage immobilier mettent en garde contre un nouveau phénomène. Pour compenser l'absence de questionnaire médical, certains établissements bancaires proposent d'insérer dans leur contrat d'assurance emprunteur de nouvelles clauses d'exclusion. Prétendant qu'elles ne peuvent plus mesurer correctement le niveau de risque de cette population d'emprunteurs, des compagnies prévoient d'exclure ou de minorer dans les conditions générales des contrats la couverture de pathologies antérieures à l'adhésion.

« Pour les assureurs qui choisissent de couvrir ce type d'emprunteurs, la mutualisation des risques (tous les assurés paient *grosso modo* la même prime, quel que soit leur profil de risque, Ndlr) entraîne une hausse des tarifs pouvant aller jusqu'à 20% sur ce segment », met par ailleurs en garde Astrid Cousin. ■

Les économies par l'exemple

Le tableau ci-dessous donne, sur la base de simulations réalisées par le courtier en ligne Magnolia.fr, une idée des économies générées dans le cadre d'un changement d'assurance emprunteur quatre ans après la signature du contrat initial. Nous partons, pour chaque profil, sur la base d'un crédit immobilier de 300.000 euros contracté sur 20 ans au troisième trimestre 2023, à un taux de 1,23%.



Exemple 1 : un homme seul, fumeur, 40 ans, cadre

| | | |
|---|--------------|--|
| Taux de l'assurance de banque | 0,40% | Gain réalisé sur les 16 années restantes du crédit |
| Coût total de l'assurance banque | 24.000 euros | |
| Nouveau taux de l'assurance de banque | 0,17% | 15.665 euros |
| Coût moyen de la nouvelle assurance de prêt | 8.335 euros | |



Exemple 2 : un homme seul, non-fumeur, 40 ans, non-cadre

| | | |
|---|--------------|--|
| Taux de l'assurance de banque | 0,40% | Gain réalisé sur les 16 années restantes du crédit |
| Coût total de l'assurance banque | 24.000 euros | |
| Nouveau taux de l'assurance de banque | 0,13% | 23.936,84 euros |
| Coût moyen de la nouvelle assurance de prêt | 6.316 euros | |



Exemple 3 : un couple, âgés de 55 ans, non-fumeur, 40 ans, cadres, CDI

| | | |
|---|--------------|--|
| Taux de l'assurance de banque | 0,50% | Gain réalisé sur les 16 années restantes du crédit |
| Coût total de l'assurance banque | 60.000 euros | |
| Nouveau taux de l'assurance de banque | 0,25% | 35.000 euros |
| Coût moyen de la nouvelle assurance de prêt | 25.000 euros | |



éclairage

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE UNE PETITE AVANCÉE POUR LES PETITES SURFACES

Depuis le 1^{er} juillet, le diagnostic de performance énergétique est modifié pour ne pas désavantager les logements anciens de moins de 40 mètres carrés. Un simulateur est en ligne pour recalculer l'étiquette DPE de son bien immobilier.

Améliorer la note du diagnostic de performance énergétique d'un certain nombre de biens immobiliers de petite surface pour les faire sortir de la catégorie des « passoires énergétiques », autrement dit des logements anciens particulièrement énergivores dont la mise en location est progressivement interdite en France. Telle est l'ambition de la réforme du DPE entrée en vigueur le 1^{er} juillet dernier.

Conformément à un arrêté du 25 mars 2024 - [paru au Journal Officiel \(JO\) du 20 avril](#) -, les seuils des étiquettes pour les logements de moins de 40 mètres carrés (m²) ont été modifiés. Il faut dire que la méthode de calcul jusque-là utilisée présente un biais qui pénalise abusivement les studios et les petits appartements. Un dysfonctionnement que les pouvoirs publics ont mis du temps à prendre en considé-

ration, malgré les alertes des professionnels.

INSTALLATION DE CHAUFFE-EAUX SURDIMENSIONNÉS

« L'analyse des diagnostics réalisés depuis la grande refonte du DPE de juillet 2021 a rapidement révélé des failles, dont nous nous sommes enquis en mai 2023 auprès du gouvernement », explique Yannick Ainouche, président de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers (CDI) de la Fnaim et PDG du groupe Ex'im. En cause : le surdimensionnement des systèmes de production d'eau chaude sanitaire prôné depuis quinze ans dans la rénovation des petites surfaces. Preuve en est l'installation dans des logements étudiants de ballons de 150 litres, alors que 50 litres auraient suffi. « Sachant que le DPE détermine les consommations d'énergies potentielles

(et non réelles) et les rapporte à la superficie du bien au nombre moyen d'occupants, une habitation de moins de 40 m² voit sa note dégradée avec un équipement de grande taille, même si le logement affiche des performances thermiques optimales », insiste Yannick Ainouche.

Pour pallier ce biais de calcul, l'État a décidé, sur la base des simulations qui lui ont été présentées, d'introduire un coefficient de pondération sur la production d'eau chaude spécifiquement pour les petites surfaces. L'arrêté modifie aussi la notion de « surface de référence » prise en compte pour établir le DPE. Il précise qu'il s'agit de « la surface habitable du bâtiment, à laquelle il est ajouté les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre ».

SIMULATION DE SA NOUVELLE ÉTIQUETTE DPE

Les diagnostics énergétiques réalisés entre le 1^{er} juillet 2021 et le 30 juin dernier sur des logements F ou G de surface de référence inférieure ou égale à 40 m² peuvent faire l'objet d'un document attestant d'un DPE corrigé. Pour vérifier si leur note est susceptible d'augmenter, les propriétaires bailleurs doivent se rendre sur le simulateur mis en ligne sur la page d'accueil de l'observatoire DPE-Audit de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe). Il leur suffit ensuite de saisir, dans l'outil, le numéro unique à treize caractères affiché sous l'appellation « numéro Ademe » sur le document officiel. L'opération est gratuite et ne nécessite pas de recourir à un diagnostiqueur.

Si leur bien change favorablement de catégorie, après application des coefficients pondérateurs, un document attestant de la nouvelle étiquette du DPE leur est remis numériquement de manière automatique, sans avoir à refaire un nouveau DPE. Cette attestation a la même durée de validité que le DPE dont elle est issue. À l'inverse, si la note n'est pas améliorée, le DPE produit initialement reste valable.

SIMPLE SURSIS POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Grâce à ce correctif, l'exécutif espère, à terme, voir



La notion de « surface habitable » est désormais remplacée par celle de « surface de référence »

les notes de 140.000 petits logements très gourmands en énergie monter d'une à deux places dans le DPE. De leur côté, certains experts estiment que l'impact réel pourrait être beaucoup plus limité. « Au regard du volume de ces biens dans le parc immobilier, seuls seront considérés ceux pour lesquels la présentation d'un diagnostic à jour s'impose, notamment lors d'une mise en vente ou d'une location », décrypte Yannick Ainouche,

Si l'obtention d'une nouvelle attestation permettra aux bailleurs de gagner un peu de répit par rapport au calendrier d'interdiction de mise en location des logements mal notés (ce sera dès le 1^{er} janvier 2025 pour ceux classés G !), elle ne doit pas les dissuader de donner la priorité à la rénovation énergétique. « Ils auront un peu plus de temps pour améliorer le confort de leur bien au profit de leur locataire, désormais mieux informé sur la consommation d'énergie du logement, et se mettre en rectitude avec la loi », se félicite le président de la CDI-Fnaim. ■

• **Impôts**

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

• **Emploi**

| | |
|--|---|
| Smic : 11,65 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2024)</small> | Inflation : +2,3% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (juillet 2024)</small> |
| RSA : 635,71 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small> | Emploi : 7,5% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 1^{er} 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 : 13 € <small>France entière (SeLoger septembre 2024)</small> |
| Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.067 € <small>(septembre 2024 baromètre Meilleurs agents)</small> | |
| Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.293 € <small>septembre 2024 - baromètre Meilleurs Agents)</small> | |
| Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,75% <small>(4 septembre 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** (3^{ème} trimestre 2024)

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

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (3^{ème} trimestre 2024)

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

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

