

à la une

# LOGEMENT

## LES MAUX DE L'IMMOBILIER



*dossier*

**RETRAITE**  
UN RÉGIME DÉDIÉ AUX  
AIDANTS VOIT LE JOUR

*éclairage*

**MARCHÉS FINANCIERS**  
L'INCERTITUDE DOMINE

## à la une



### LOGEMENT LES MAUX DE L'IMMOBILIER

Baisse du volume des transactions, envolée des taux d'intérêt, pénurie de biens, freins à l'investissement locatif... Plusieurs voyants du secteur, qui ont longtemps clignoté au vert, vivent aujourd'hui au rouge. Diagnostic des causes (pas si illogiques) du retournement du marché.

→ page 3

## dossier



### RETRAITE UN RÉGIME DÉDIÉ AUX AIDANTS VOIT LE JOUR

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre, les personnes qui cessent ou réduisent leur activité professionnelle pour s'occuper d'un proche malade, handicapé ou dépendant, sont affiliées à l'assurance vieillesse des aidants, qui leur permet d'acquérir des trimestres de retraite.

→ page 6

## éclairage



### MARCHÉS FINANCIERS L'INCERTITUDE DOMINE EN BOURSE

Anesthésiés par la perspective d'un atterrissage en douceur de l'économie américaine, les marchés actions ont été saisis par le doute en septembre, dans un contexte de taux durablement plus élevés.

→ page 9

## vosre patrimoine

→ page 11





à la une

# LOGEMENT LES MAUX DE L'IMMOBILIER

Baisse du volume des transactions, envolée des taux d'intérêt, pénurie de biens, freins à l'investissement locatif... Plusieurs voyants du secteur, qui ont longtemps clignoté au vert, virent aujourd'hui au rouge. Diagnostic des causes (pas si illogiques) du retournement du marché.

De l'euphorie à une situation de grippage. Après plusieurs années d'emballement, qui ont notamment vu la courbe des ventes dépasser le million d'unités dans le résidentiel ancien et les candidats à la propriété profiter de taux d'intérêt très bas, le marché immobilier n'est plus à la fête. Fruit de la conjonction de nombreux facteurs, complexes et interdépendants, l'atonie dans laquelle est plongé le secteur laisse même augurer, pour certains experts, une « bombe économique et sociale à retardement ».

## DÉGRINGOLADE DES VENTES

« C'est la plus forte baisse de volumes sur un an depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale ». Le constat dressé par Loïc Cantin, le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim),

résume la forte diminution des transactions observée ces derniers mois. Le réseau prévoit ainsi « entre 920.000 et 930.000 ventes » dans l'ancien à fin décembre 2023, soit un recul de 17% à 18% sur un an. MeilleursAgents évoque même le chiffre de 890.000 opérations annuelles, ce qui équivaldrait à un repli de 20%.

Une situation anormale ? Si le ralentissement est brutal, force est de constater que l'on retrouve une volumétrie transactionnelle plus conforme. Qui plus est après une ère Covid-19 revigorée par une envie accrue de nature et d'espace manifestée par les Français. Le tout alimenté par des taux d'intérêt au plus bas.

## TAUX D'INTÉRÊT MULTIPLIÉS PAR QUATRE

Sauf qu'à l'heure actuelle, les conditions d'ob-

## DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS SOUS PRESSION

Le premier résultat du dispositif d'encadrement des loyers. En vigueur dans une vingtaine de villes, il réduit grandement la perspective de rentabilité de l'investissement locatif. Vient ensuite le matraquage fiscal matérialisé, notamment, par l'accroissement continu de la taxe foncière et l'augmentation du nombre de foyers dépassant la barre du 1,3 million d'euros de patrimoine soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

À cela s'ajoute le spectre des nouvelles normes d'isolation des logements anciens mal isolés. Avec un calendrier d'interdiction progressive de mise en location des « passoires thermiques », jugé intenable au regard de l'ampleur du chantier, du manque de professionnels susceptibles de réaliser les travaux, mais surtout du coût des rénovations que nombre de propriétaires ne peuvent supporter. Sans oublier l'explosion des charges des petits propriétaires bailleurs : + 10,6% en un an, selon une étude du spécialiste de l'investissement locatif QLower.

### QUELLES SOLUTIONS ?

Pour faire face à ce qui s'apparente de plus en plus à une crise du logement, chacun y va de ses propositions. Pour « offrir des conditions de financement de crédit plus attractives que celles du marché » aux ménages modestes, le ministre de l'Économie Bruno Le Maire a récemment évoqué la création d'un prêt à taux bonifié pour les primo-accédants.



Beaucoup de propriétaires jugent impossible de sortir leur logement de l'état de « passoire énergétique », au regard des coûts des travaux

Un dispositif dont les contours restent encore flous. Il a, en revanche, fermé la porte à un nouvel assouplissement des conditions d'octroi de prêt immobilier. Il se base sur les dernières conclusions du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui estime que les banques disposent encore de marges pour accroître davantage leur offre de crédit.

Du côté des professionnels de l'immobilier, l'Union des syndicats immobiliers (Unis), la Fnaim et les notaires ont soumis des pistes au gouvernement. Dans l'espoir de jours meilleurs, qui vont apparemment se faire attendre. ■



## *Acheter ou louer ? Telle est la question !*

Il faut désormais compter en moyenne quinze ans et six mois pour rentabiliser l'achat d'une résidence principale de 70 mètres carrés, soit deux ans de plus que l'an passé, et dix ans de plus qu'en 2021, selon une étude du comparateur et courtier en produits financiers Meilleurtaux. De son côté, MeilleursAgents constate que la durée de rentabilité moyenne a été multipliée par huit en deux ans pour les primo-accédants souhaitant acquérir un 50 mètres carrés (elle s'établit à presque douze ans). D'où la question du moment qui agite de plus en plus de ménages : devenir propriétaire ou rester locataire de sa résidence principale ? Pour les aider à trancher en toute connaissance de cause, MeilleursAgents propose désormais sur [son site Internet un simulateur](#).

Cet outil, totalement gratuit, calcule en temps réel et au plus juste le nombre d'années nécessaire pour qu'un projet d'acquisition devienne plus avantageux financièrement que la location. « Le simulateur permet d'intégrer le projet de vie des candidats à la propriété et la durée pendant laquelle le futur logement correspondra à leurs besoins », explique le directeur scientifique de la plateforme, Thomas Lefebvre. « Beaucoup de paramètres entrent en compte dans le calcul final. L'outil s'adapte en fonction des critères sélectionnés par l'utilisateur, comme la localisation du bien, le plan de financement ou encore les coûts d'achat du bien », poursuit-il. Il est également possible de les faire évoluer en intégrant divers scénarios économiques, basés notamment sur l'évolution des prix de l'immobilier.

tention de prêts et d'achat de biens immobiliers se sont nettement durcies depuis 2022. La durée d'emprunt maximale est réduite à 25 ans et l'endettement ne peut plus excéder 35% des revenus. Une situation aggravée par le mouvement inflationniste, qui a obligé la Banque centrale européenne (BCE) à procéder à la mi-septembre à une dixième hausse d'affilée en un an de son taux de dépôt des liquidités bancaires à 4%, son plus haut depuis 1999.

Dans ces conditions, nombre de projets d'achat ont été interrompus par l'envolée inédite des taux d'intérêt, passés de 1% en moyenne en janvier 2022 à 4% aujourd'hui. Avec un possible franchissement de la barre symbolique des 5% d'ici la fin de l'année et la perspective d'une stabilisation à ce niveau. Conséquence : une chute de l'ordre de 40% de la production de crédits immobiliers au deuxième trimestre par rapport à la même période de 2022, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Et malgré la mensualisation temporaire du taux d'usure - le taux maximum auquel les banques peuvent prêter de l'argent, NDLR - depuis le début de l'année (une décision un peu tardive !), les refus de prêt demeurent élevés, les établissements financiers ne distribuant plus les crédits qu'au compte-gouttes. Une éclaircie semble toutefois poindre en cette rentrée. « L'optimisme renaît avec le retour sur le marché du crédit immobilier de certaines banques, avec une concurrence qui permettra sûrement de contenir la hausse des taux », constate Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.

### **POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN BERNE**

La flambée des taux d'intérêt a, dans le même temps, entraîné un effondrement inédit du pouvoir d'achat immobilier. Selon MeilleursAgents, la capacité d'achat des Français a subi une perte moyenne de l'ordre de 20% depuis janvier 2022. « Il faudrait une diminution significative des prix pour corriger la situation. Sauf que la baisse, qui s'est enclenchée significativement dans plus de la moitié des villes du pays (et notamment dans certaines grosses agglomérations), mais encore de manière timide sur le reste du territoire, ne suffit pas pour l'heure à compenser la hausse des taux de crédit et le rabotage du pouvoir d'achat immobilier des ménages », déplore Thomas Lefebvre, directeur scientifique de la plateforme.

Personne n'est épargné, pas plus les primo-accé-



dants que les acheteurs les plus aisés. Tous voient la durée nécessaire pour rentabiliser l'acquisition de leur logement par rapport à la location rallonger de manière conséquente. À tel point que beaucoup s'interrogent sur la stratégie à adopter : devenir propriétaire ou rester locataire ? (voir encadré)

### **PÉNURIE DE LOGEMENTS**

Le blocage du marché immobilier, caractérisé par des propriétaires qui peinent à vendre leur bien (faute de demande ou parce qu'ils refusent encore, pour certains, de consentir un effort sur le prix) et des candidats à l'achat de moins en moins nombreux, se traduit par une pénurie, accentuée par l'effondrement du marché du neuf. Tout ceci génère un manque de mobilité, les locataires ne libérant plus leur logement pour acheter. D'où un impact sur le marché de la location.

Selon une étude menée par la Fnaim auprès de ses adhérents, le nombre de biens mis en location au cours de cet été a fondu de 34% par rapport au stock de 2022. Cette attrition du parc locatif privé découle de l'effet ciseau entre une forte hausse des demandes de location et une moindre disposition des propriétaires à louer. Et pour cause ! Les bailleurs particuliers doivent faire face à une salve de désagréments.





dossier

# RETRAITE UN RÉGIME DÉDIÉ AUX AIDANTS VOIT LE JOUR

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre, les personnes qui cessent ou réduisent leur activité professionnelle pour s'occuper d'un proche malade, handicapé ou dépendant, sont affiliées à l'assurance vieillesse des aidants, qui leur permet d'acquérir des trimestres de retraite.

La réforme des retraites, publiée au *Journal Officiel* daté du 15 avril 2023, a notamment créé l'assurance vieillesse des aidants (AVA). Ce nouveau régime, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre dernier, permet aux personnes, qui cessent ou réduisent leur activité professionnelle pour apporter leur aide régulière à un proche gravement malade, souffrant d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, de valider des trimestres de retraite, et ce, sans contrepartie de cotisations.

Ces trimestres « gratuits » permettent aux aidants de compenser - en partie - les trimestres qu'ils n'ont pas pu cotiser parce qu'ils ont arrêté de travailler ou parce qu'ils sont passés à temps partiel pour s'occuper de leur conjoint, descendant (enfant, petit-enfant), ascendant (parent, grand-parent), oncle, tante, neveu, nièce, cousin, cousine

ou, dans certains cas, d'un membre extérieur à leur famille.

Grâce à l'AVA, les aidants peuvent limiter, voire annuler, la décote sur leur retraite s'ils ne respectent pas leur durée d'assurance (le nombre de trimestres exigé dans leur génération pour percevoir une retraite complète). Ils ne peuvent pas valider, en toute logique, plus de quatre trimestres dans l'année par le biais de l'AVA.

## UN PÉRIMÈTRE PLUS LARGE QUE CELUI DE L'AVPF

Avant la création de l'AVA, certains aidants pouvaient déjà valider des trimestres de retraite grâce à l'assurance vieillesse des parents au foyer (AVPF). Créée à l'origine pour permettre aux parents qui



ne travaillent pas pour élever leur(s) enfant(s) de cotiser volontairement à la retraite, l'AVPF a été étendue (sans contrepartie de cotisation) aux parents modestes, puis à certains aidants familiaux.

Il s'agissait des parents d'enfants gravement malades ou qui justifient d'un taux d'incapacité permanente (IP) d'au moins 80%, des personnes qui aident un adulte lourdement handicapé, et des bénéficiaires d'un congé de proche aidant (CPA) ou de l'allocation journalière de proche aidant (AJPA). Tous ces aidants ont basculé, le 1<sup>er</sup> septembre, à l'AVA.

Non couverts jusqu'ici par l'AVPF, les parents dont l'enfant présente un taux d'IP compris entre 50% et 79% et qui touchent le complément à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ou la prestation de compensation du handicap (PCH), les aidants qui ne vivent pas avec l'adulte handicapé aidé, et ceux n'ayant pas de lien familial, mais uniquement « un lien stable et étroit », avec la personne aidée, sont désormais affiliés à l'AVA. Ils valident ainsi des trimestres de retraite, ce qui n'était pas le cas avant le 1<sup>er</sup> septembre.

Selon le gouvernement, entre 32.000 et 40.000 proches aidants de plus par an vont pouvoir acquérir des trimestres grâce à l'AVA, alors qu'ils n'auraient pas pu le faire avant la réforme des retraites. Ils vont s'ajouter aux 60.000 aidants familiaux auparavant affiliés à l'AVPF.

### UNE AFFILIATION AUTOMATIQUE OU PAS

Comme du temps de l'AVPF, les allocataires de l'AJPP ou de l'AEEH (enfant avec une IP d'au moins 80%) sont affiliés automatiquement à l'AVA par la caisse d'allocations familiales (Caf) ou par la Mutualité sociale agricole (MSA) - pour les parents relevant du régime agricole - qui leur verse la prestation. Ils n'ont donc aucune démarche à effectuer.

Les bénéficiaires du CPA et de l'AJPA doivent, eux, remplir le formulaire de demande d'affiliation à l'AVA et l'envoyer à leur Caf ou leur caisse MSA. Le formulaire devrait être prochainement disponible sur [caf.fr](http://caf.fr) et [msa.fr](http://msa.fr).



Les parents d'enfants en situation de handicap peuvent valider des trimestres de retraite grâce à l'AVA

Les parents d'enfants handicapés bénéficiaires du complément AEEH ou de la PCH, ainsi que les aidants d'adultes handicapés, doivent solliciter la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH), qui dépend de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH). Si la commission donne un avis favorable, ils peuvent déposer leur formulaire de demande d'affiliation à l'AVA auprès de leur Caf ou de leur caisse MSA, en y joignant l'attestation de la CDAPH.

Que l'affiliation soit automatique ou non, elle est gratuite : c'est la Caf ou la MSA qui prend en charge les cotisations à l'AVA pour le compte de l'aidant.

# Qui a droit à l'AVA ?

## Les parents d'enfants gravement malades

Les parents, qui cessent temporairement leur activité pour s'occuper d'un enfant gravement malade, accidenté ou handicapé, perçoivent, sous conditions de ressources, l'allocation journalière de présence parentale (AJPP). L'enfant doit être âgé de moins de 20 ans et avoir besoin de la présence d'une tierce personne. L'AJPP s'élève à 62,44 euros par jour (31,22 euros pour une demi-journée) en 2023.

## Les parents d'enfants avec une invalidité d'au moins 80%

Quel que soit leur niveau de revenu, les parents, dont l'enfant de moins de 20 ans présente un taux d'incapacité permanente (IP) de 80% et plus, ont droit à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH). Le taux d'IP est déterminé par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH). L'AEEH est constituée d'un montant de base (fixé à 142,70 euros par mois en 2023) et d'un complément.

Le montant du complément AEEH dépend de l'état de santé de l'enfant et de ses besoins d'accompagnement. Il existe six catégories de complément, qui varient selon qu'un parent cesse ou réduit son activité professionnelle, de l'embauche d'une aide à domicile et du niveau des dépenses liées au handicap. Les montants cumulés de l'AEEH de base et du complément vont de 249,72 euros par mois à 1.353,60 euros par mois en 2023.

## Les parents bénéficiaires du complément AEEH ou de la PCH

Les parents, dont l'enfant de moins de 20 ans présente un taux d'IP compris entre 50% et 79%, peuvent percevoir le complément AEEH si l'enfant est placé dans un établissement spécialisé ou si son état exige le recours à un dispositif adapté ou à des soins préconisés par la CDAPH.

À la place du complément AEEH, ils peuvent préférer toucher la prestation de compensation du handicap (PCH). Cette aide versée par le département vise à compenser les frais liés à l'aménagement du logement et/ou du véhicule. Le montant de la PCH dépend à la fois des ressources et du niveau des dépenses nécessaires. Il est fixé par la CDAPH.

## Les aidants d'adultes avec une invalidité d'au moins 80%

Les personnes, qui aident régulièrement un proche de plus de 20 ans ayant une IP de 80% ou plus, sont affiliés à l'AVA. Il faut auparavant que la CDAPH ait reconnu que l'état de l'adulte handicapé « nécessite une assistance ou une présence ».

## Les bénéficiaires du CPA

Les salariés, fonctionnaires, contractuels de la fonction publique et personnel des établissements de santé peuvent bénéficier d'un congé de proche aidant (CPA). Le CPA, qui permet de cesser ou de réduire temporairement son activité pour s'occuper d'un proche avec une IP d'au moins 80%, ne peut pas être refusé par l'employeur. Il dure trois mois, renouvelable dans la limite de 12 mois.

## Les bénéficiaires de l'AJPA

Depuis 2020, les salariés et fonctionnaires, qui prennent un congé de proche aidant et qui ont des revenus modestes, ont droit à l'allocation journalière de proche aidant (AJPA). L'AJPA est versée par la Caf ou la MSA selon les mêmes modalités que l'AJPP. Son montant est identique (62,44 euros par jour ou 31,22 euros pour une demi-journée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023). Seule différence : alors que l'AJPP peut être servie pendant trois ans, l'AJPA est versée durant 66 jours au maximum.

## Les aidants d'adultes handicapés non-cohabitants

Pour être affiliés à l'AVPF, les aidants d'adultes présentant une IP d'au moins 80% devaient habiter avec la personne aidée. Cette condition n'est plus exigée avec l'AVA.

## Les aidants ne présentant pas de lien familial avec la personne aidée

Seules les personnes qui aidaient leur conjoint, un membre de leur famille ou de la famille de leur époux ou partenaire de Pacs étaient affiliées à l'AVPF. Désormais, les aidants ne présentant pas de lien familial, mais uniquement « un lien stable et étroit » avec la personne aidée, sont également éligibles à l'AVA. ■





*éclairage*

# MARCHÉS FINANCIERS L'INCERTITUDE DOMINE

Anesthésiés par la perspective d'un atterrissage en douceur de l'économie américaine, les marchés actions ont été saisis par le doute en septembre, dans un contexte de taux durablement plus élevés.

La torpeur estivale n'a pas quitté les marchés actions européens jusqu'à la rentrée, le CAC 40 oscillant dans une fourchette comprise entre 7.100 et 7.500 points ces derniers mois et affichant une performance toujours à deux chiffres depuis le début de l'année jusque dans le courant de mois de septembre, essentiellement grâce à un démarrage en fanfare en janvier. Bien orientés, les résultats du deuxième trimestre ont contribué à un relatif maintien des cours, les sociétés cotées étant bien souvent parvenues à répercuter l'inflation dans leurs prix de vente, dans une conjoncture moins mauvaise qu'attendu en début d'année.

## **VALORISATIONS AMÉRICAINES GÉNÉREUSES**

En retard jusqu'au printemps par rapport à leurs homologues du Vieux Continent, les actions américaines ont connu une envolée spectaculaire à partir de la fin du mois de mai. Une hausse concentrée

sur une poignée de valeurs technologiques, dont les multiples de valorisation sont devenus supérieurs au pic post-Covid : elle se paie plus de trente fois leurs bénéfices à douze mois, contre un ratio cours sur bénéfices d'un peu plus de dix-huit pour l'ensemble de l'indice S&P 500, qui représente les 500 plus grandes capitalisations boursières américaines. La valorisation des actions américaines s'avère généreuse, puisque supérieure aux moyennes historiques, contrairement à celle des valeurs européennes ou émergentes, qui sont conformes, voire inférieures, à leurs moyennes de long terme.

Ces niveaux laissent-ils de la place à un rebond ou, au contraire, à une correction en Bourse, alors que les nuages s'amoncellent ? Sur le front macro-économique, l'heure est à la morosité. Les enquêtes d'activité montrent que la zone euro est entrée



dans une phase de contraction économique, surtout du côté de l'activité industrielle. Si la récession a pour l'instant été évitée, elle guette : le robinet du crédit s'est tari, la confiance des ménages est en berne après le choc inflationniste subi depuis un an et demi, et les excédents de commandes post-Covid des entreprises tendent à se résorber.

En Chine, la reprise espérée s'est muée en ralentissement sur fond de crise immobilière persistante. Outre-Atlantique, la consommation des ménages (70% du PIB des États-Unis) a résisté jusqu'à présent, grâce à l'utilisation du bas de laine constitué pendant la pandémie, dans un contexte de plein emploi propice aux hausses de salaires.

### **RALENTISSEMENT EN COURS**

Cependant, le vent semble commencer à tourner dans le pays de l'Oncle Sam. D'abord, parce que le marché de l'emploi donne des signes de faiblesse : les créations de postes ralentissent, la progression des salaires décélère, et le taux de chômage repart à la hausse. Ensuite, parce que les hausses des taux décidées par la Réserve fédérale (Fed, la banque centrale des États-Unis) n'ont pas fini de se transmettre dans l'économie. Enfin, parce que l'État fédéral est à court de marges de manœuvre budgétaires pour relancer la machine, alors que le surplus d'épargne a été largement entamé et que le remboursement des prêts étudiants, suspendu par un moratoire, a repris.

La thèse d'un atterrissage en douceur outre-Atlantique ne fait pas consensus et l'hypothèse d'une légère récession commence à prendre corps, d'autant plus que la Fed n'en a pas fini avec sa politique monétaire restrictive pour contenir l'inflation. Au cours de sa dernière réunion de septembre, la Fed s'est montrée plus ferme que prévu : ses taux directeurs devraient connaître une dernière hausse d'ici la fin de l'année, puis diminuer plus modérément qu'anticipé en 2024.

### **VALEURS DE CROISSANCE MALMENÉES**

Autre motif d'inquiétude : la nouvelle flambée du prix du baril de pétrole au-delà de 90 dollars, contre moins de 70 dollars au début de l'été. Un renchérissement synonyme de pincement des marges des entreprises et de ponction sur le pouvoir d'achat des ménages. Cela contribue à alimen-



L'hypothèse d'une légère récession commence à prendre corps outre-Atlantique

ter les doutes sur les perspectives d'inflation et de croissance des deux côtés de l'Atlantique. Dans ces conditions, un nombre croissant d'économistes et de stratégestes de sociétés de gestion s'accordent sur le fait que les marchés actions, qui tablent toujours sur une croissance des bénéfices en 2024, sont trop optimistes.

Les incertitudes sur la robustesse de l'économie de la première puissance mondiale et la vive remontée des taux longs des obligations ont pesé sur les cours de Bourse, qui ont accusé un deuxième mois consécutif de baisse en septembre. Ce scénario de taux durablement plus élevés pèse sur les valeurs de croissance, dont le luxe et la technologie, les petites et moyennes valeurs ainsi que sur les foncières cotées, alors que ces deux derniers segments présentent des décotes inédites depuis des années.

Nombre de sociétés de gestion surpondèrent les actions des pays émergents hors Chine, dans leurs constructions de portefeuille, à la faveur de perspectives plus porteuses. Les actions doivent aussi composer avec la concurrence des obligations (titres de dettes) : comme le souligne Lazard Frères Gestion dans sa dernière note mensuelle, le rendement du crédit est supérieur à celui du dividende des actions en Europe « pour la première fois depuis plus de dix ans ». ■

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2022 imposables en 2023)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>18.191 €</b>	revenu net imposable <b>16.372 €</b>	cas général <b>10.000 €</b>	investissement Outre-mer <b>18.000 €</b>

• **Emploi**

<b>Smic : 11,52 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> mai 2023)</small>	<b>Inflation : +4,9%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (août 2023)</small>
<b>RSA : 607,75 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 7,2%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2<sup>ème</sup> trimestre 2023</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> février 2023)</small>	
Taux de rémunération : <b>3%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
PEL	PEA
Taux de rémunération : <b>2%</b> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023</small>	Plafond : <b>150.000 €</b> <small>depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 2%</b> <small>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)</small>	

• **Retraite**

<b>Âge légal : de 62 ans</b> <small>(pour les natifs jusqu'au 31/08/1961)</small> <b>à 64 ans</b> <small>(pour les natifs à partir du 01/01/1968)</small>	
Point retraite	
<b>AGIRC - ARRCO : 1,3498 €</b> <small>(au 01/11/2022)</small>	<b>IRCANTEC : 0,51621 €</b> <small>(au 01/01/2023)</small>

• **Immobilier**

<b>Loyer : 140,59 points (+3,50%)</b> <small>Indice de référence (IRL) 2<sup>ème</sup> trimestre 2023</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 13 €</b> <small>France entière (SeLoger septembre 2023)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup> dans l'ancien : 3.171 €</b> <small>(septembre 2023 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>9.857 €</b> <small>(octobre 2023 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>4,15%</b> <small>(2 octobre 2023 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (2<sup>ème</sup> semestre 2023)

Taux légal des créances des particuliers : <b>6,82%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>4,22%</b>
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (octobre 2023)

Prêts à taux fixe : <b>4,31% (moins de 10 ans)</b> <b>5,55% (10 à 20 ans)</b> <b>5,80% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>5,40%</b>
Prêts-relais : <b>5,79%</b>	

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

Montant inférieur à 3.000 € : <b>21,75%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>12,17%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>6,92%</b>

# 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](http://Patrimonio.finance)



**Cédric Marc**



**Laura Kosmenzoff**

