

Le MAG

Toutes les infos pour **prendre soin de votre patrimoine**

DOSSIER DU MOIS

IMMOBILIER ANCIEN NOUVELLES NORMES DPE

QUELLES CONTRAINTES
POUR LES INVESTISSEURS ?

CONSEIL

RENÉGOCIER SON
ASSURANCE DE PRÊT

TENDANCE

LES JEUNES ET LA RETRAITE

RÈGLE DU JEU

AUGMENTATION DES TAUX
DES LIVRETS RÉGLEMENTÉS



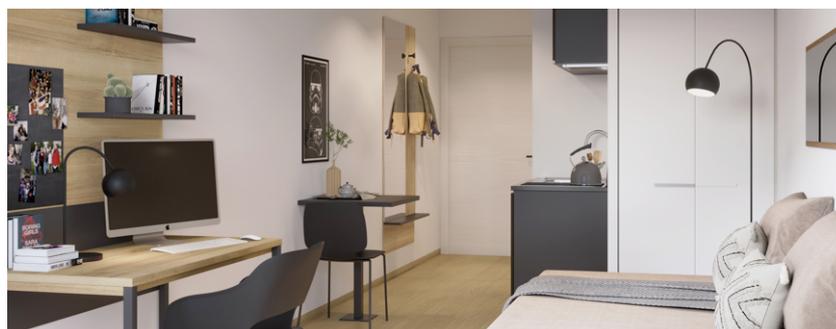
RÉSIDENCE EN COURS DE COMMERCIALISATION
STATUT FISCAL LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL



Nouvelle Seine
BEZONS



Studios étudiants
meublés et équipés
à partir de
123 200 €*




Perspective Habitat

VALORITY 
ACQUISITION

LES AVANTAGES DU STATUT LOUEUR MEUBLÉ

PERCEVOIR UN LOYER

PAR LE BIAIS D'UN BAIL
COMMERCIAL⁽¹⁾

DÉDUIRE LES CHARGES

D'EXPLOITATION DE VOS RECETTES
LOCATIVES⁽³⁾

RÉCUPÉRER LA TVA

SUR VOTRE ACQUISITION⁽²⁾

**BÉNÉFICIER DE REVENUS NON
IMPOSÉS** OU FAIBLEMENT IMPOSÉS
POUR UNE DURÉE POUVANT
DÉPASSER 20 ANS⁽⁴⁾

VALORITY ACQUISITION • 94 quai Charles de Gaulle • 69006 LYON • 04 37 48 44 84 • www.valority.com - SAS au capital de 331 070 €
RCS LYON 504 620 766 - Carte T n° CPI 6901 2018 000 032 721 délivrée par la CCI Lyon Métropole - Assurance de responsabilité civile
professionnelle auprès d'ALBINGIA *Prix hors taxes, hors mobilier, pour un studio de 15,83m², lot 329 dans la résidence Nouvelle Seine
à Bezons, selon disponibilité. (1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un
bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial.
(2) Le statut loueur meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant
un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation
par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata
des années restantes. (3) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C
du CGI. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.
Création et perspectives : COM&Company

POUR EN SAVOIR +



CONSEIL • 4

Renégociation de l'assurance de prêt

Les clés pour renégocier
son assurance de prêt



TENDANCE • 11

Les jeunes et la retraite

Anticiper son
épargne retraite



8 • DOSSIER DU MOIS

Nouvelles normes DPE dans l'immobilier ancien

Quelles sont les contraintes
pour les investisseurs ?



13 • RÈGLE DU JEU

Livrets de placement

Augmentation des taux des livrets
réglementés, quelles sont les règles
à connaître avant de s'engager ?

Si renégocier le taux d'un prêt immobilier représente une démarche assez répandue, la renégociation de l'assurance de prêt s'avère en revanche moins connue.



Renégociation de l'assurance de prêt

LA LÉGISLATION EN VIGUEUR OFFRE AUJOURD'HUI AUX EMPRUNTEURS D'AVANTAGEUSES CONDITIONS AVEC LA POSSIBILITÉ DE RÉALISER D'IMPORTANTES ÉCONOMIES.

LE CONTEXTE DE CONCURRENCE ENTRE ASSUREURS, ALLIÉ À LA PART NON NÉGLIGEABLE OCCUPÉE PAR L'ASSURANCE AU SEIN D'UN PRÊT IMMOBILIER, EXPLIQUENT EN PARTIE CET ÉTAT DE FAIT. **COMMENT EN PROFITER AU MIEUX ?**

Nous vous proposons ci-dessous quelques clés de compréhension pour saisir les enjeux en présence.

CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LA LÉGISLATION EN VIGUEUR

Depuis 2010, la **loi Lagarde** permet à chaque emprunteur de choisir l'assurance de son choix, indépendamment de celle proposée par la banque à l'origine du prêt.

La **loi Hamon**, impose depuis 2014 aux organismes bancaires d'établir avec précision l'ensemble des garanties requises dans le cadre du montage de leurs prêts et ce pour faciliter la comparaison entre les différentes assurances. Elle autorise également le changement d'assurance emprunteur dans les 12 premiers mois suivant la signature du crédit immobilier, pourvu que les garanties de la nouvelle assurance soient identiques à celles initialement souscrites.

Enfin, **depuis 2022 la loi Lemoine autorise les emprunteurs à changer d'assurance de prêt**

immobilier à tout moment et facilite également l'accès au crédit pour les personnes touchées par des problèmes de santé. À titre d'exemple, un emprunteur qui aurait été atteint d'un cancer en 2013 et dont le protocole thérapeutique se serait achevé en 2018, pourrait bénéficier du droit à l'oubli prévu par la loi Lemoine et ainsi ne pas payer de surprime en lien avec cet antécédent médical.

COMMENT RENÉGOCIER SON ASSURANCE EMPRUNTEUR ?

Aujourd'hui l'assurance représente près d'un tiers du coût total d'un crédit immobilier. Les emprunteurs ont désormais la possibilité d'opter pour une nouvelle assurance, à condition que les nouvelles garanties soient équivalentes aux précédentes.

Avant de procéder à un changement d'assurance, le fait de soumettre



un devis comparatif à son assureur permet parfois de renégocier une offre à la baisse. Si cette démarche ne s'avère pas concluante, souscrire auprès d'un autre établissement reste une option à envisager.

QUELS AVANTAGES OFFRE CETTE DÉMARCHÉ ?

Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) requiert depuis le 28 janvier 2021 que les banques intègrent le coût de l'assurance de prêt dans le montant annuel ...

conseil

des charges du crédit pour calculer au mieux le taux d'endettement maximum. Cette démarche génère une augmentation du Taux Annuel Effectif Global du prêt (TAEG) ; élément déterminant dans l'octroi de crédit car il ne doit en aucun cas dépasser le taux d'usure. **La possibilité de revoir à la baisse le coût de l'assurance à travers une renégociation représente donc un levier d'action** pour les dossiers jusqu'ici bloqués par un TAEG supérieur au taux d'usure.

Le « droit à l'oubli » comme évoqué précédemment, constitue également un argument de taille pour les emprunteurs qui peuvent renégocier ou choisir une nouvelle assurance sans payer de primes supplémentaires. ■

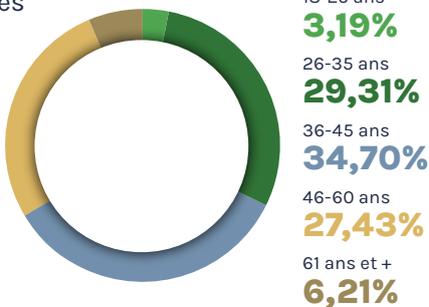
Pourquoi se faire accompagner par un courtier ?

Aborder la renégociation des termes d'un contrat d'assurance peut s'avérer complexe. Faire appel au savoir-faire d'un courtier permet non seulement d'étudier avec lui différents devis mais aussi de tenir compte des dates de résiliation en jeu et enfin, de comparer l'ensemble des éléments de votre crédit immobilier.

L'activité de courtier présente l'avantage d'offrir un regard indépendant sur votre situation. En effet, il n'est rattaché à aucune banque ni organisme d'assurance, ainsi sa mission consiste à vous apporter l'éclairage le plus complet et le conseil le plus approprié en fonction de votre profil et de votre projet. Une fois cet état des lieux établi, charge à lui de négocier au mieux les conditions les plus avantageuses pour vous, en matière d'assurance et de taux.

Qui sont ces emprunteurs souhaitant changer leur assurance de prêt ?

Tranches d'âge :



CSP :



Couple :



Montant restant moyen du crédit :

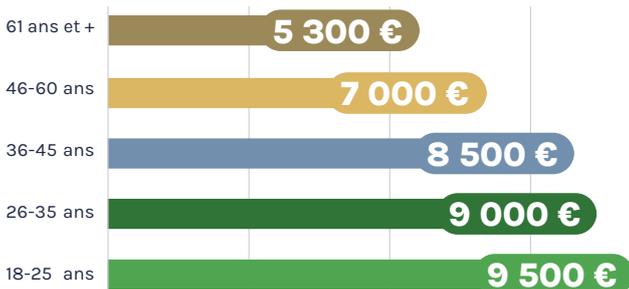
170 000 €

Durée restante moyenne :

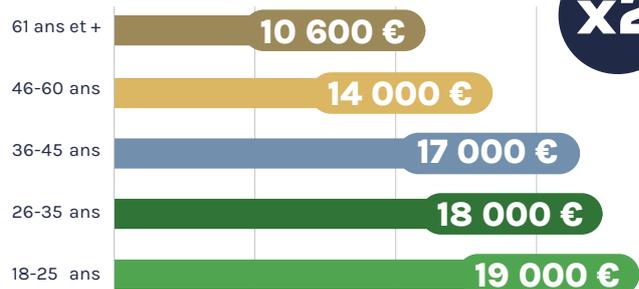
218 mois

Quelle tranche d'âge réalise le + d'économies en changeant d'assurance de prêt ?

Montant moyen économisé par **emprunteur** :



Montant moyen économisé par **foyer** :



RENÉGOCIATION DE VOTRE CONTRAT D'ASSURANCE DE PRÊT

GRUPE
VALORITY 



Économisez 17 000 €*

EN MOYENNE PAR FOYER

SUR TOUTE LA DURÉE
DE VOTRE CRÉDIT
AVEC VALORITY

POUR EN SAVOIR 

LE COURTAGE EN CRÉDIT

UNE SPÉCIALITÉ DU GROUPE VALORITY

[valority.com](https://www.valority.com)



Qu'est-ce que le DPE ?

Il permet de mesurer la performance énergétique d'un bâtiment et lui attribue une étiquette de A à G selon sa consommation d'énergie et ses taux d'émission de gaz à effet de serre.

Les bâtiments les mieux notés (A et B) sont dits à « performance énergétique élevée », tandis que les moins bons élèves (C, D, E, F et G) sont désignés comme détenteurs d'une performance énergétique plus faible.

Nouvelles normes DPE

QUELLES SONT LES CONTRAINTES POUR LES INVESTISSEURS ?

LES DPE SONT OBLIGATOIRES POUR TOUTES LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES,
QU'IL S'AGISSE DE LA VENTE OU DE LA LOCATION D'UN BIEN.

AU 1^{ER} JANVIER 2022, L'OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
A RECENSÉ 4,7 MILLIONS DE LOGEMENTS QUALIFIÉS DE PASSOIRES THERMIQUES (F OU G),
SOIT PRÈS DE 20% DES HABITATS DE CE TYPE PARMIS LE PARC LOCATIF DU SECTEUR PRIVÉ.

Que se passe-t-il depuis début 2023 ?

Ce 1^{er} janvier 2023 est entrée en vigueur la mesure sur l'interdiction à la location des logements qualifiés de « passoires énergétiques ».

La première interdiction concerne les logements qui consomment plus de 450 kWh/m² par an d'énergie finale.

Pour mieux évaluer les prochaines échéances prévues par cette mesure, un calendrier a été établi (voir ci-dessous).

DIFFÉRENCE ENTRE ÉNERGIE PRIMAIRE ET ÉNERGIE FINALE

L'énergie primaire est celle qui se trouve à l'état brut dans la nature, avant toute exploitation ou extraction humaine. Il s'agit par exemple de ressources telles que le gaz, le bois ou encore le pétrole. L'énergie finale concerne celle que le consommateur reçoit, paie et

consomme. Cette dernière doit être égale ou inférieure à l'énergie primaire.

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ANCIEN EST-IL SI AVANTAGEUX ?

L'investissement dans l'immobilier ancien peut être une excellente option pour les investisseurs qui cherchent à consolider leur patrimoine ou à diversifier leur portefeuille.

Cependant, ces investissements sont soumis aux nouvelles contraintes DPE évoquées plus haut. Les consommateurs sont également de plus en plus soucieux quant à leur empreinte environnementale et cherchent des logements plus économes en énergie. Si un bâtiment obtient une note énergétiquement élevée (D, E, F ou G), le louer ou de le revendre peut s'avérer difficile. Dans le cas

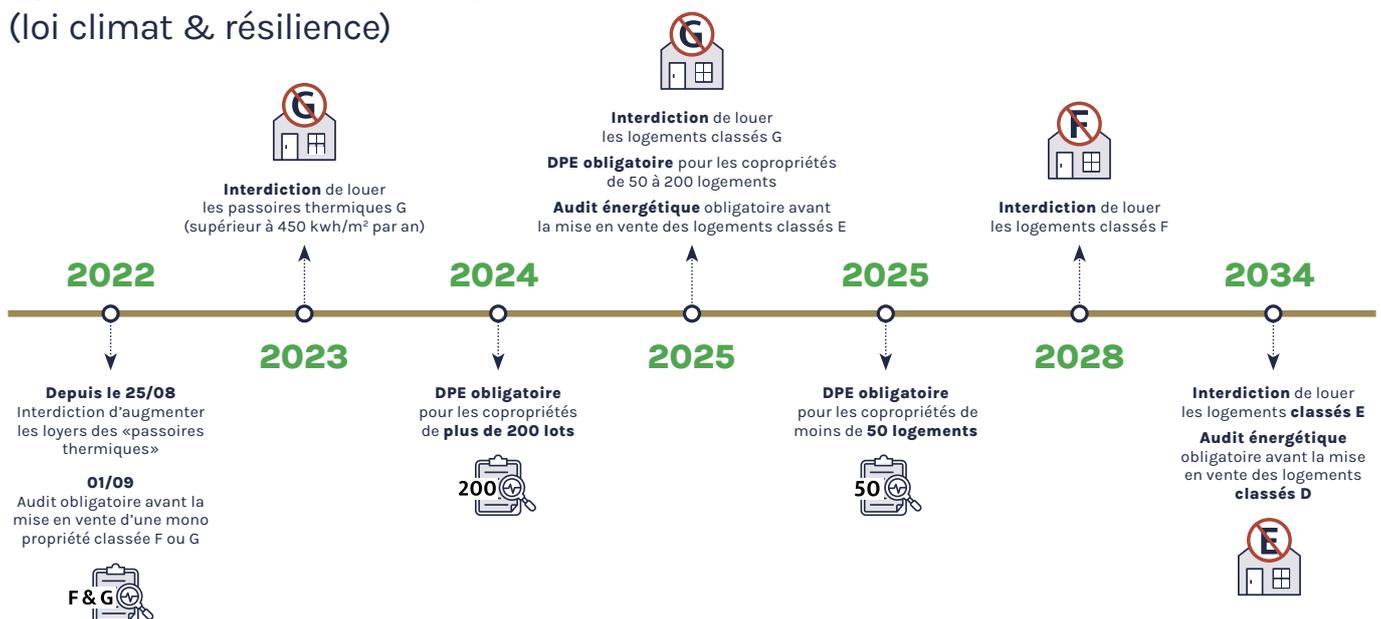
d'un DPE individuel, il existe pour le propriétaire la solution des travaux de rénovation pour améliorer la performance énergétique du logement. Cette solution engendre des frais pour le bailleur, des possibilités de perte de surface habitable et par conséquent, un manque à gagner sur la valorisation du bien. Un certain nombre de propriétaires décident de vendre leurs biens classés F ou G plutôt que de réaliser ces travaux de rénovation pour continuer de les louer.

Dans le cas d'un DPE collectif, le diagnostic s'effectue sur l'ensemble des capacités énergétiques d'un immeuble (parties communes incluses).

Il apporte des incertitudes moins maîtrisables pour les propriétaires notamment en matière de frais de copropriété additionnels. ...

Synthèse des futures obligations

(loi climat & résilience)



dossier du mois

Il est important de noter que les freins liés aux notes de performances énergétiques ne doivent pas dissuader les investisseurs de considérer l'immobilier ancien comme un investissement rentable. Il est possible de rénover un bâtiment ancien pour améliorer sa performance et ainsi augmenter considérablement sa valeur sur le marché immobilier.

QUID D'INVESTIR DANS UN LOGEMENT NEUF ?

Si les prix semblent moins intéressants que dans l'ancien, l'acquisition d'un logement neuf offre pour autant de nombreux

atouts pour les investisseurs, notamment lorsque l'on s'attarde sur la consommation d'énergie. En effet, ce type de bien dispose des dernières normes en matière de construction et n'est donc par contraint aux réglementations énergétiques mises en place par le gouvernement. Il en va de même pour l'ensemble de la copropriété : les coûts additionnels prévus pour la rénovation énergétique d'une résidence ancienne ne s'appliqueront donc pas aux résidences neuves.

De plus, **investir dans le neuf offre aux propriétaires une vision à long terme de leur projet, tant au niveau de la rentabilité que du**

potentiel de revente du logement.

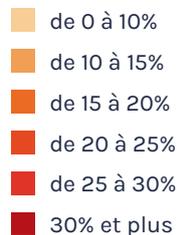
Les dispositifs liés présentent également des avantages fiscaux intéressants, notamment dans le cadre d'un projet d'investissement locatif. ■

Sources : edito.seloger.com - lesechos.fr - ecologie.gouv.fr - copropriete.hellio.com



Répartition géographique des DPE F ou G par département, pour les logements existants

(dernier trimestre 2022)



C'est dans la Creuse et à Paris que l'on trouve le plus de logements classés F et G au DPE, avec 35 % de passoires thermiques dans chacun de ces départements, suivis par le département du Cantal, qui en abrite 32 %.

Source : Fnaim

La retraite fait rimer capitalisation et jeune génération



**LES 18-24 ANS SONT DE PLUS EN PLUS NOMBREUX
À S'INTÉRESSER À LEUR ÉPARGNE RETRAITE.**

UNE ÉVOLUTION QUI PEUT S'EXPLIQUER EN PARTIE PAR UN CLIMAT TENDU,
NOTAMMENT PENDANT LA RÉFORME DES RETRAITES, QUI AURAIT GÉNÉRÉ DE L'ANXIÉTÉ CHEZ LES JEUNES
MAIS AUSSI DE LA DÉFIANCE VIS-À-VIS DU SYSTÈME PAR RÉPARTITION.

tendance

LES PLACEMENTS FINANCIERS ATTIRENT UNE CIBLE JEUNE ET CONNECTÉE

Des sociétés spécialisées dans les produits d'assurance-vie et de retraite ont en effet constaté **une baisse considérable de l'âge moyen de leurs souscripteurs**. Cela est en partie dû à la diffusion accrue **des contrats en ligne qui attirent une clientèle plus jeune**. Les banques, qui ciblent davantage les jeunes populations et notamment les parents d'enfants en bas âge, ont également contribué à la diminution de l'âge moyen des souscriptions. Enfin, **les sociétés de placement qui cherchent à démocratiser l'investissement en ligne**, attirent naturellement une clientèle de jeunes actifs.

LES PRODUITS D'ÉPARGNE RETRAITE SÉDUISENT DE PLUS EN PLUS TÔT

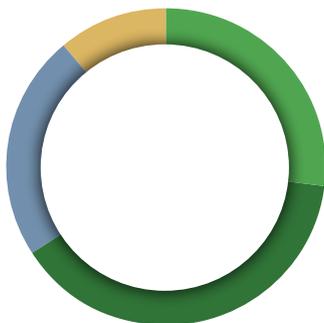
On constatait déjà un rajeunissement des épargnants avant même le lancement du nouveau Plan d'épargne retraite (PER) en 2019. L'engouement pour ce type de produit financier ne date donc pas d'hier mais a connu une accélération, porté par plusieurs dispositifs avantageux. Cette tendance se confirme aujourd'hui comme l'indique la Présidente d'Altaprofits, Stellane Cohen, auprès

des Échos : « Auparavant, les personnes qui souscrivaient des contrats d'épargne retraite [...] avaient entre 45 et 55 ans. **Aujourd'hui, ce sont les trentenaires et les quadragénaires qui s'intéressent au plan d'épargne retraite** ».

UNE NOUVELLE GÉNÉRATION DE CRACKS DE LA FINANCE

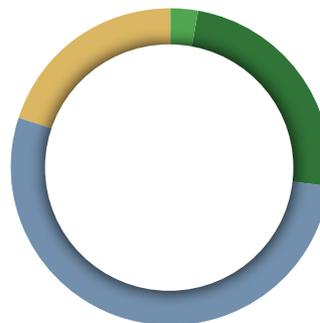
Les jeunes investisseurs en bourse sont de plus en plus nombreux. Selon une étude de SoFia de mars 2022 pour l'Autorité des marchés financiers, **les moins de 35 ans représentent 17% des actionnaires**, contre 11% en 2019. Cette croissance s'explique en partie par **l'arrivée de néobrokers en France, qui ciblent les jeunes investisseurs à travers une manière plus ludique d'investir**. Les courtiers soulignent également que cette « gamification » est souvent accompagnée **d'une augmentation des connaissances financières**. Les jeunes investisseurs seraient en effet plus enclins à se renseigner au préalable via des blogs, des forums ou la presse spécialisée, que les plus de 50 ans. ■

À quelle fréquence vous arrive-t-il de penser à votre future retraite ?



Souvent
27%
Parfois
39%
Rarement
23%
Jamais
11%

Diriez-vous que vous vous sentez bien ou mal informé(e) sur les conditions de votre future retraite ?



Très bien informé
3%
Assez bien informé
24%
Assez mal informé
53%
Très mal informé
20%

Multipliée par six en un an, la rémunération des solutions de placements favoris des français s'avère particulièrement alléchante.

Voici les taux de rémunération actuels de chaque livret :

- Le livret A : **3%**
- Le CEL (Compte Épargne Logement) : **2%**
- Le LDDS (Livret de Développement Durable et Solidaire) : **3%**
- Le LEP (Livret d'Épargne Populaire) : **6,1%**

Livrets de placement

Connaître les règles du jeu

DEPUIS UN AN, L'AUGMENTATION DES TAUX DES LIVRETS RÉGLEMENTÉS A DE QUOI SÉDUIRE, MAIS QUELLES SONT LES RÈGLES À CONNAÎTRE AVANT DE S'ENGAGER ?

UN PLAFOND PROPRE À CHAQUE LIVRET

Chaque type de livret comporte un montant maximum autorisé. Ainsi, vous pourrez déposer jusqu'à :

- 22 950 € sur votre Livret A
- 15 300 € sur votre CEL (Compte Épargne Logement)
- 12 000 € sur votre LDDS (Livret de Développement Durable et Solidaire)
- 7 700 € sur votre LEP (Livret d'Épargne Populaire)

Au total, l'ensemble de ces solutions de placement vous autorise, en tant que contribuable français, à cumuler **une épargne de 58 000 €**. Celle-ci est également protégée par une garantie de l'État et les fonds restent disponibles à tout moment.

Attention ! Bien que les rendements de ces livrets soient particulièrement attractifs, il est strictement interdit d'en posséder plusieurs, qu'il s'agisse de Livret A, LEP ou LDDS : sachez que ...

règle du jeu

les vérifications en ce sens s'intensifient. Soyez vigilants lors de l'ouverture de nouveaux comptes auprès d'établissements bancaires.

LES SOLUTIONS DE LIVRETS D'ÉPARGNE AUTORISÉS

Les nombreux avantages des livrets d'épargne réglementés en font des produits particulièrement attractifs. S'il est formellement interdit d'en détenir plusieurs d'une même nature, il est en revanche autorisé de les cumuler, sous réserve de se conformer aux règles ci-dessous.

Concernant le Livret A et le CEL : chacun peut y prétendre, y compris les mineurs et ce sans conditions. Tout contribuable peut acquérir un LDDS en plus des livrets A et CEL, sous réserve de ne pas détenir plus de deux LDDS au sein d'un même foyer fiscal. La règle est identique pour le LEP, il s'agit juste de respecter les conditions de revenus.

COMMENT LES RÈGLES VONT-ELLES ÉVOLUER D'ICI JANVIER 2024 ?

Émis en 2021, le décret relatif à cette législation sera effectif au 1^{er} janvier 2024. Dès cette date, l'ensemble des établissements bancaires sera dans l'obligation de faire respecter son application, **à travers le contrôle minutieux de potentiels « doublons »** au sein des livrets d'épargne réglementés.

COMMENT FONCTIONNE CONCRÈTEMENT CE PROCESSUS DE CONTRÔLE ?

Lorsque vous souhaitez ouvrir l'un de ces livrets auprès d'une banque, celle-ci doit d'abord consulter **l'administration fiscale** pour vérifier que vous ne possédez pas déjà un produit similaire. Si tel est le

cas, vous avez plusieurs options : vous pouvez **fermer le livret déjà existant, demander à la banque** de s'en occuper pour vous, ou **annuler votre demande** d'ouverture.

Il est important de noter que si l'administration fiscale découvre que vous possédez déjà plusieurs produits d'épargne réglementée similaires lors du contrôle, elle informera les banques concernées qui, à leur tour, vous informeront de cette situation.

Vous disposez alors de **deux mois pour procéder à une régularisation**. Si vous omettez de la faire, le **compte en infraction sera automatiquement clôturé** et les fonds seront transférés sur un compte courant ou sur un compte temporaire. Essayer d'ouvrir un autre livret réglementé peut attirer l'attention de l'administration fiscale et vous obliger à régulariser votre situation si nécessaire.

LES RISQUES ENCOURUS EN CAS DE DÉTENTIONS MULTIPLES

Si la détention simultanée de plusieurs livrets réglementés est prohibée, les conséquences sont pour le moment limitées. En effet, elles se traduisent à ce jour uniquement par la **fermeture forcée de votre compte**.

La réglementation applicable à partir du 1^{er} janvier 2024 au plus tard, ne contient **pas de nouvelles sanctions pour le LDDS, le LEP ou le CEL**.

Cependant, le Code général des impôts maintient toujours **une pénalité équivalente à 2% du solde du livret supplémentaire pour les personnes qui ont délibérément ouvert plusieurs Livrets A**.

Cette amende ne sera prélevée que si son montant s'élève à au moins 50 €. ■

Les livrets réglementés, idéals pour se constituer un gros matelas de sécurité

Ce que peut placer au total une famille composée de deux adultes et deux enfants (avec imposition commune) :



AVEZ-VOUS DÉJÀ ENVISAGÉ
D'INVESTIR SUR
UN MARCHÉ PORTEUR ?

GRUPE
VALORITY 

Donnez du sens à vos placements

AVEC VALORITY,
INVESTISSEZ DANS
LA SANTÉ, LA NUTRITION,
LA CYBERSÉCURITÉ,
L'ENVIRONNEMENT...

POUR EN SAVOIR 

LA GESTION PRIVÉE
UNE SPÉCIALITÉ DU GROUPE VALORITY

[valority.com](https://www.valority.com)

VALORITY GESTION PRIVÉE - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - 04 72 69 11 27 - SAS au capital de 319 290 euros - R.C.S. LYON 503 659 732 - Carte T.C. - CPI 6901 2018 000 028 040 délivrée par la CCI Lyon Métropole - Enregistrée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 08042248 en qualité de CIF membre de l'ANACOFI-CIF (n°E001467) de mandataire d'intermédiaire d'assurances (MIA) et de courtier d'assurances ou de réassurance (COA) - Contrôlée par l'ACPR, située 4 place de Budapest CS 92459, 75436 Paris - Assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD Assurances
Mutuelles - Garantie financière auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles - Crédit photo: AdobeStock - Création: COM&Company

CONTACTEZ-NOUS :

Tél. : **09 70 80 80 85**
e-mail : **contact@valority.com**

SUIVEZ-NOUS :



www.valority.com

GROUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 € - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - RCS LYON 878 681 550

*Note à date d'édition de ce document - **06.2023** - Crédits photos : AdobeStock, Hemis, iStock, Unsplash - Conception, rédaction et réalisation : COM&Company