

à la une

# MARCHÉ IMMOBILIER 2022, L'ANNÉE DE TRANSITION ?



*dossier*

**LOIS DE FINANCES**  
ZOOM SUR LES DERNIÈRES  
MESURES DU QUINQUENNAT

*éclairage*

**MARCHÉS FINANCIERS**  
UN CONTEXTE TOUJOURS  
PROPICE DÉBUT 2022

## à la une



### MARCHÉS IMMOBILIER 2022, L'ANNÉE DE TRANSITION ?

Après un cru 2021 particulièrement dynamique, marqué par de nouvelles motivations des acheteurs, la nouvelle année pourrait être charnière. Volume de transactions, évolution des prix, nouvelles règles d'octroi des crédits immobiliers... Les tendances à prévoir dans les douze prochains mois.

→ page 3

## dossier



### LOIS DE FINANCES LES DERNIÈRES MESURES DU QUINQUENNAT

Mesures fiscales et sociales du plan indépendants, actualisation du barème de l'impôt, prorogation de dispositifs fiscaux... Tour d'horizon des principales mesures issues de la loi de finances initiale et de la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2022.

→ page 6

## éclairage



### MARCHÉS FINANCIERS UN CONTEXTE TOUJOURS PROPICIE DÉBUT 2022

Un retour à la normale semble se dessiner en 2022, à la faveur d'une adaptation croissante des gouvernements à la pandémie et de la poursuite de la reprise économique.

→ page 9

## votre patrimoine

→ page 11





à la une

# MARCHÉ IMMOBILIER 2022, L'ANNÉE DE TRANSITION ?

Après un cru 2021 particulièrement dynamique, marqué par de nouvelles motivations des acheteurs, la nouvelle année pourrait être charnière. Volume de transaction, évolution des prix, nouvelles règles d'octroi des crédits immobiliers... Les tendances à prévoir dans les douze prochains mois.

Envers et contre-tout, l'immobilier résiste. Alors que la crise sanitaire liée au nouveau coronavirus faisait planer de nombreuses incertitudes sur le marché du logement, celui-ci a encore une fois fait preuve d'un dynamisme exceptionnel en 2021. Après une année 2020, traversée par les épisodes de confinement qui ont rendu plus difficiles les achats et les ventes de biens, c'est un nouveau record de transactions qui se profile.

## NOUVEAU RECORD DE TRANSACTIONS

Dans leurs dernières projections, les notaires de France et la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) tablent sur un nombre d'opérations dans l'ancien proche de 1,2 million l'an passé. Un chiffre en hausse par rapport au (déjà) très bon cru 2019. Et bien au-dessus du résultat enregistré l'année suivante, à l'issue de laquelle le volume de transactions avait chuté de 4%, à 1,024 million de ventes.

« Il y a eu à la fois un phénomène de rattrapage avec l'augmentation des transactions à la sortie des confinements et un phénomène d'accélération de la prise de décision qui explique ce volume record », décrypte Frédéric Violeau, notaire chargé des statistiques immobilières nationales au Conseil supérieur du notariat (CSN).

Si 2021 a été une année rebond, à quoi faut-il désormais s'attendre dans les douze prochains mois ? Il semble que 2022 se profile comme un millésime de transition. D'après les notaires de France, la tendance haussière du nombre de transactions devrait se tasser et retrouver un niveau comparable à celui de 2019. La principale explication de cette possible inflexion tient à l'envolée des prix, confortée par un indéniable « effet Covid ». L'an dernier, nombre de ménages désireux d'occuper un logement plus spacieux, entouré de davantage de verdure et éloigné des hypercentres bruyants, ont concrétisé leur rêve.

## UNE OFFRE DE BIENS À BOUT DE SOUFFLE

Ces nouvelles attentes, corrélées au développement du télétravail, ont entraîné une progression moyenne de 7% des prix sur l'année 2021. Une tendance qui a davantage profité aux maisons (+8,1%) qu'aux appartements (+5,6%). En parallèle, la Fnaim constate que cette flambée concerne davantage les communes rurales, les villes balnéaires et les villes moyennes, longtemps boudées par les acheteurs. Conséquence de ce grand déplacement (qui ne s'est toutefois pas traduit par un exode urbain) : la demande de logements, de plus en plus pressante dans ces espaces aujourd'hui plébiscités, a fait fondre le stock de biens.

En 2022, il sera sans doute beaucoup plus compliqué de trouver un logement (et notamment une maison avec jardin) à acheter dans certaines villes où la pénurie a déjà généré des hausses de prix exceptionnelles l'année dernière, parfois à deux chiffres. La palme revenant à Brest, avec +18,4% en un an selon la Fnaim (*voir tableau ci-dessous*). Une situation qui ne devrait guère s'améliorer avec la rareté du neuf et les difficultés persistantes d'approvisionnement en matériaux, qui plombent un peu plus les perspectives de se loger sans se ruiner dans un bien nouvellement construit. ►

### ***Prix au mètre carré : Brest en tête des plus fortes hausses***

Plusieurs villes, qui affichaient des prix au mètre carré plus bas que la moyenne depuis quelques années, ont vu leur prix littéralement « exploser », constate la Fnaim. C'est Brest qui se distingue en la matière : elle a enregistré une augmentation de 18,4% entre novembre 2020 et novembre 2021, avec un prix moyen de 2.213 euros au mètre carré (appartements et maisons confondus). La ville portuaire bretonne devance La Rochelle (+14% de hausse), Nancy (+13,4%) et Orléans (+13,2%). En revanche, Paris conserve très largement la tête des villes les plus chères. La capitale affiche un prix moyen de 10.985 euros le mètre carré (en stagnation). Elle devance Lyon (5.461 euros du mètre carré, en progression de +2,5%) et Bordeaux (4.938 euros du mètre carré, +3,8%).

#### ***Les plus fortes hausses des prix de vente au mètre carré sur un an***

Ville	Évolution novembre 2020 - novembre 2021	Prix au mètre carré
1. Brest	4,13%	2.213 euros
2. La Rochelle	4,74%	4.843 euros
3. Nancy	4,47%	2.445 euros
4. Orléans	4,55%	2.707 euros
5. Angers	4,93%	3.269 euros
6. Le Havre	4,46%	2.384 euros
7. Metz	4,64%	2.323 euros
8. Reims	3,80%	2.743 euros
9. Strasbourg	2,13%	3.736 euros
10. Pau	4,20%	2.095 euros

Source : Baromètre 2021 de l'immobilier de la Fnaim

## GARE À LA « FRACTURE IMMOBILIÈRE »

Si la tendance à la hausse des prix dans l'ancien devrait se tasser de manière générale, le Conseil supérieur du notariat pronostique que certaines zones devraient encore afficher des augmentations de l'ordre de 10% cette année. En Île-de-France, le CSN prévoit en revanche une progression contenue à 1% pour les appartements anciens et une hausse de 8% pour les maisons anciennes. Concernant la province, ses pronostics de majoration sont respectivement de 8-9% et 10-11%.

Le fait que le rattrapage des prix touche aujourd'hui l'ensemble des régions alerte le président du réseau Century 21. Selon Laurent Vimont, cette hausse brusque et générale « commence à désolabiliser les ménages aux revenus les plus faibles et les catégories les plus jeunes ». Et d'expliquer que ces derniers « n'ont pas d'autres choix que de diminuer les surfaces ou d'acheter plus loin » des grandes agglomérations, en particulier en Île-de-France. Comme l'explique Christine Fumagalli, qui vient tout juste de quitter la présidence du réseau immobilier coopératif Orpi, « si les heureux propriétaires dans ces villes (moyennes, *Ndlr*) verront leur logement prendre de la valeur, ceux qui souhaitent s'y installer devront y mettre le prix ». Selon elle, « la crise a (...) vu l'émergence de nouvelles tendances qu'il est important de canaliser pour ne pas creuser davantage les inégalités et fragmenter la

« *La demande croissante de logements dans les communes rurales, les villes balnéaires et les villes moyennes a fait fondre le stock de biens* ».

société entre ceux qui peuvent et ceux qui n'ont pas les moyens financiers ».

### VERS UNE REMONTÉE PROGRESSIVE DES TAUX ?

Autre menace identifiée : la persistance des difficultés d'accès au crédit, rencontrée par une partie des candidats à l'emprunt immobilier, pourrait, elle aussi, entraîner cette année une stabilisation de l'activité du marché de l'ancien. Avec la réglementation du Haut Conseil de stabilité financière, désormais obligatoire (*voir encadré*), la remontée modérée des taux des crédits immobiliers, enregistrée depuis l'automne dernier, pourrait bien se poursuivre au même rythme en 2022, au grand dam des ménages modestes. ■

## Crédit immobilier : des conditions plus strictes pour obtenir un prêt



C'est officiel : depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, les recommandations du Haut conseil de stabilité financière pour les crédits immobiliers revêtent un caractère obligatoire. Les banques sont désormais tenues de se conformer à plusieurs règles strictes (notons que la plupart des établissements suivaient déjà largement ces nouvelles normes, ayant anticipé qu'elles allaient devenir contraignantes).

**Première règle :** une durée plafonnée des prêts accordés par les banques aux candidats à la propriété. Cette durée ne peut plus dépasser 25 ans. Néanmoins, une tolérance peut être appliquée aux « crédits immobiliers destinés à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf et ceux liés à des acquisitions dans l'ancien donnant lieu à un programme de travaux », précise le HCSF. Dans ces cas, les ménages pourront s'endetter sur 27 ans, avec un différé de remboursement de deux ans.

**Deuxième règle :** le taux d'endettement des futurs acquéreurs ne peut excéder le plafond de 35% des revenus annuels de l'emprunteur. La somme à prendre en compte pour la fixation de ce taux d'effort maximum (calculé en rapportant les charges du crédit au revenu) inclut le coût de l'assurance emprunteur.

Les banques peuvent déroger à ces deux règles à hauteur de 20% de leur production de crédits par trimestre. Cependant, cette flexibilité est destinée à hauteur de 80% au financement des résidences principales, le reliquat étant à la discrétion des établissements bancaires.



dossier

# LOIS DE FINANCES ZOOM SUR LES DERNIÈRES MESURES DU QUINQUENNAT

Mesures fiscales et sociales du plan indépendants, actualisation du barème de l'impôt, prorogation de dispositifs fiscaux... Tour d'horizon des principales mesures issues de la loi de finances initiale et de la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2022.

Les derniers textes budgétaires du quinquennat d'Emmanuel Macron ne resteront pas dans les mémoires comme ceux de 2018, symbolisés par l'instauration de la flat tax et le remplacement de l'ISF par l'IFI. Marqués par les effets de la crise sanitaire, la loi de finances initiale (LFI) et la loi de financement de la Sécurité sociale (LFSS) pour 2022 traduisent le « En même temps » cher au Président, avec d'un côté des assouplissements « pro business » et de l'autre des mesures en faveur des plus modestes, comme la défiscalisation des pourboires, l'augmentation de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) pour plus de 120.000 bénéficiaires ou la création d'un revenu d'engagement pour les jeunes sans emploi ou formation, en remplacement de la garantie jeunes.

## AIDE AUX VICTIMES DE VIOLENCES CONJUGALES : RÉDUCTION D'IMPÔT PROLONGÉE

La réduction d'impôt de 75% accordée en contrepartie des versements effectués au profit d'organismes sans but lucratif d'aide aux victimes de violences domestiques est prorogée d'une année, pour les dons consentis en 2022. Parallèlement,

le Parlement a prolongé pour deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2023, le relèvement à 1.000 euros du plafond des dons aux associations ouvrant droit à la réduction d'impôt dite « Coluche ».

## SERVICES À LA PERSONNE : SÉCURISATION JURIDIQUE

Le crédit d'impôt en faveur des services à la personne est égal à 50% du montant des dépenses effectivement supportées, dans une limite annuelle fixée à 12.000 euros hors majorations éventuelles. Les prestations réalisées à l'extérieur du domicile sont éligibles au dispositif sans fondement législatif, les contribuables devant se prévaloir d'une circulaire de la Direction générale des entreprises (DGE) pour les revenus et charges de 2020 pour prétendre au crédit d'impôt, le Conseil d'État ayant annulé la position très souple de l'administration fiscale. L'article 3 de la loi de finances pour 2022 procède à la légalisation de l'éligibilité des prestations de services effectuées hors du domicile du contribuable au crédit d'impôt, si elles sont comprises dans une offre globale de prestations

effectuées au domicile. Sont, par exemple, visés l'accompagnement des personnes âgées ou handicapées dans leurs déplacements en dehors de leur habitation, ou celui des enfants de plus de trois ans. La mesure s'applique à compter des dépenses de 2021, pour le calcul de l'impôt 2022.

### DÉFISCALISATION : UNE TRANSFORMATION ET TROIS PROLONGATIONS

Le dispositif « Louer Abordable », aussi appelé « Loi Cosse ancien », basé sur une déduction fiscale appliquée sur les loyers inférieurs aux prix de marché, fixés dans le cadre d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), est prorogé et, à cette occasion, totalement refondu. Le dispositif devait prendre fin le 31 décembre 2022 ; il reste finalement en vigueur sous sa forme actuelle pour les conventions déposées au plus tard le 28 février 2022. « Louer Abordable » est transformé en réduction d'impôt, ce qui simplifie sa lecture et uniformise l'avantage fiscal, quelle que soit la tranche d'imposition. Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 15% pour le logement affecté à la location intermédiaire et à 35% pour le logement affecté à la location sociale. Des majorations sont prévues en cas d'intermédiation locative via un organisme agréé par l'État, portant le taux de défiscalisation à 20% en location intermédiaire, à 40% en location sociale et à 65% en location très sociale. Les plafonds de loyers ne seront plus basés sur les zonages A, B ou C, mais en fonction des loyers réellement observés sur chaque commune. Le taux de



La dernière loi de finances a clarifié les modalités du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile

décote des loyers est également harmonisé à l'échelle nationale. Les changements sont effectifs pour les conventions enregistrées du 1<sup>er</sup> mars 2022 au 31 décembre 2024.

Parallèlement, plusieurs dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement dans la pierre sont prolongés : le Censi-Bouvard (logement en résidences gérées faisant l'objet de travaux de réhabilitation) d'un an, jusqu'au 31 décembre 2022 ; le Denormandie (logements anciens faisant l'objet de travaux de rénovation) d'un an, jusqu'au 31 décembre 2023 ; et le Pinel Breton (expérimentation du Pinel avec une modulation des plafonds de loyers par commune) jusqu'au 31 décembre 2024, à l'instar du Pinel national. ▶

## Barème de l'IR actualisé

Le barème de l'impôt sur le revenu pour 2022 bénéficie de sa revalorisation annuelle, portée à 1,4% contre 0,2% l'année précédente, en principe pour modérer la pression fiscale pesant sur les ménages, en compensant les effets de la hausse du coût de la vie. Cependant, la portée de la mesure ne sera pas aussi importante qu'escompté. Le taux de revalorisation repose sur une prévision caduque, fixée par le gouvernement en septembre dernier en fonction de sa projection initiale d'inflation hors tabac pour 2021. Sachant qu'en raison du renchérissement de l'énergie et de la perturbation des chaînes d'approvisionnement mondiales, la hausse des

prix à la consommation sera proche de 3%.

Le barème de l'impôts s'établit comme suit :

Tranches	Limites	Taux
1	0 à 10.225 €	0%
2	10.226 à 26.070 €	11%
3	26.071 à 74.545 €	30%
4	74.546 à 160.336 €	41%
5	à partir de 160.337 €	45%

Source : article 2 de la loi de finances pour 2022

## Plan indépendants : les mesures fiscales et sociales

Les textes financiers pour 2022 traduisent les volets fiscal et social du plan en faveur des travailleurs indépendants, annoncé par le président de la République le 16 septembre dernier. Échantillons de quelques mesures significatives.

### OPTION POUR L'IS POUR LES ENTREPRENEURS INDIVIDUELS

La loi de finances tire les conséquences de la suppression prochaine du statut de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL) dans le cadre du projet de loi en faveur de l'activité professionnelle indépendante, dont l'examen à l'Assemblée nationale doit débiter courant janvier. Le texte instaure un droit d'option à l'imposition à l'IS (impôt sur les sociétés) pour les entrepreneurs exerçant leur activité sous forme d'entreprise individuelle en dehors d'un régime « micro ». Ce droit s'exercera par l'assimilation de l'entrepreneur individuel à une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL), sans que cela ne nécessite de changer préalablement de statut juridique.

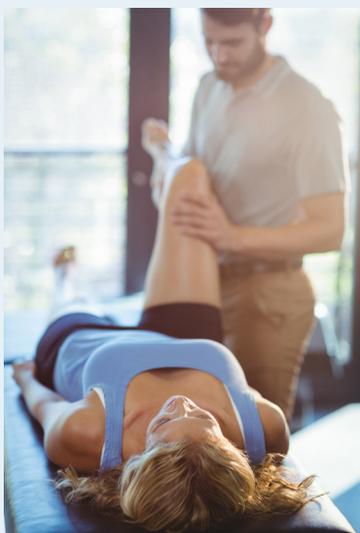


### ABATTEMENT SUR LES PLUS-VALUES PROROGÉ POUR LES CÉDANTS À LA RETRAITE

L'abattement fixe de 500.000 euros sur la plus-value dont bénéficie un dirigeant de PME cédant ses titres à l'occasion de son départ à la retraite est prolongé de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2024. En outre, le texte porte le délai à entre le départ à la retraite et la cession de deux à trois ans pour les dirigeants ayant fait valoir leurs droits à la retraite entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021. Il s'agit de tenir compte des difficultés à trouver un repreneur pendant la crise sanitaire.

### ASSOUPLISSEMENT DU DROIT AUX IJ

Pour ne pas léser les travailleurs indépendants dont les revenus 2020 ont diminué en raison de la crise, la LFSS prévoit, à l'article 96, la possibilité d'une neutralisation des revenus 2020 pour le calcul des indemnités journalières (IJ) maladie et maternité. Ainsi, pour les arrêts de travail ou les congés de maternité débutant entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022, la Sécurité sociale retiendra le montant d'indemnité journalière le plus favorable à l'assuré entre le montant de l'indemnité journalière calculé en excluant les revenus 2020 et le montant de l'indemnité journalière calculé sur la base du revenu d'activité annuel moyen des trois années incluant les revenus de l'année 2020. Le texte prévoit, en outre, un maintien des droits aux IJ pour les chômeurs indemnisés qui reprennent une activité professionnelle indépendante et s'ouvrent de nouveaux droits aux indemnités journalières, mais dont l'indemnité est nulle ou faible.



### RACHATS DE TRIMESTRES DE RETRAITE DE BASE POUR CERTAINS INDÉPENDANTS

L'article 108 de la LFSS pour 2022 instaure un mécanisme temporaire de rachats de trimestres de retraite de base, dans la limite de quatre trimestres par an, en faveur de travailleurs non-salariés qui ne pouvaient cotiser avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 auprès d'un organisme de retraite obligatoire puisque leur activité n'était pas légalement ou réglementairement reconnue. Ouvert aux assurés n'ayant pas fait valoir leurs droits à pension de vieillesse et dont la demande de versement de cotisations est présentée entre le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et le 31 décembre 2026, ce mécanisme s'adresse notamment aux ostéopathes, chiropracteurs, naturopathes, acupuncteurs, sophrologues et hypnotiseurs. La liste détaillée des professionnels concernés sera fixée par décret. Ces rachats de trimestres seront fiscalement déductibles. ■



éclairage

# MARCHÉS FINANCIERS UN CONTEXTE TOUJOURS PROPICE DÉBUT 2022

Un retour à la normale semble se dessiner en 2022, à la faveur d'une adaptation croissante des gouvernements à la pandémie et de la poursuite de la reprise économique.

Les grands indices boursiers mondiaux ont terminé l'année 2021 dans l'euphorie. Après un trou d'air en septembre, marqué par la propagation de l'inflation dans les pays développés, alimentée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement, ils ont repris leur marche en avant en fin d'année et marqué de nouveaux records absolus des deux côtés de l'Atlantique. Le CAC 40 a ainsi battu son plus haut datant de septembre 2000, avant de franchir de nouveaux sommets, au-delà des 7.000 points. Ce marché haussier a fait le lit des introductions en Bourse, avec 57 opérations dénombrées par Allegra Finance sur Euronext Paris, l'opérateur du marché parisien, contre 25 en 2020. Il faut remonter à 2010 (48 opérations) pour retrouver un nombre comparable. Les particuliers ont participé à la fête, le nombre de plans d'épargne en actions repassant au-dessus de la barre des 5 millions de titulaires (source Webstat, Banque de France), pour un public d'investisseurs individuels actifs de 2,5 millions, deux fois plus nombreux qu'il y a deux ans (source étude de l'Autorité des marchés financiers, novembre 2021).

## COCORICO POUR LE CAC 40

L'indice parisien a fini l'année à 7.153,03 points, sa meilleure marque au 31 décembre, et sa meilleure performance relative depuis deux décennies. Il s'est payé le luxe de surpasser les autres indices européens (+21% pour l'EuroStoxx 50) tout comme les indices américains (+26,9% pour le S&P 500). Le Top 3 du CAC 40 reflète bien quelques tendances observées l'année écoulée. Société Générale (+77,4%) illustre le regain d'intérêt pour les financières, portées par de solides bénéfices, la reprise des versements des dividendes et la perspective d'une remontée des taux d'intérêt. Hermès International (+74,9%) symbolise la capacité des entreprises à fixer leurs prix grâce à la puissance de leur marque. CapGemini (+70%) témoigne de l'intérêt persistant des investisseurs pour le secteur technologique. Pourquoi de telles performances ? La conjonction inédite d'un soutien budgétaire (des États, par la dette publique) et monétaire (des banques centrales, par les achats d'actifs et les taux historiquement bas) a favorisé la reprise économique et

l'inflation des actifs, immobilier et actions en tête. Gorgées de liquidités ou accédant facilement au crédit, les sociétés cotées ont été les premiers acheteurs en Bourse via leurs programmes de rachats d'actions propres, ou *share buybacks* en anglais. Ce type d'opération, très habituel sur les marchés américains, se répand sur le Vieux Continent, où il prend place au côté du dividende comme un outil de retour à l'actionnaire à part entière.

*In fine*, l'année 2021 aura connu une croissance économique soutenue, proche de 6% à l'échelle mondiale, de 5% en zone euro, un retour du taux de chômage à ses niveaux d'avant-crise, des révisions en hausse des prévisions de bénéfices et une reprise des distributions de dividendes.

### **VOLATILITÉ ACCRUE EN 2022 ?**

Ce cocktail de bonnes nouvelles a peu de chances de se renouveler en 2022. Difficile pour les actions de rééditer leurs performances dans ces conditions. D'autant que quelques nuages s'accumulent, faisant craindre une volatilité accrue des cours cette année. Apparition d'un nouveau variant, tensions sur les approvisionnements qui brident les industriels et la consommation des ménages, regain d'inflation, perspective d'un resserrement des politiques monétaires, les risques apparus depuis l'été dernier demeurent. Mais ils présentent l'avantage d'être connus et appréhendés.

### **THÉMATIQUE DU PRICING POWER**

Et les investisseurs préfèrent voir le verre à moitié plein. Pour l'heure, le consensus parie sur une accalmie sur le front de l'inflation, le pic sur les ma-



L'année 2022 pourrait être celle des petites et moyennes valeurs, notamment européennes



tières premières et l'énergie étant passé. La hausse des prix est cependant attendue à des niveaux sensiblement supérieurs à ceux de la dernière décennie, ce qui est plutôt propice aux actions. Entre croissance soutenue et interventionnisme moindre des banques centrales, les marchés anticipent une normalisation de l'économie, freinée par les mesures de restrictions sanitaires à court terme et des difficultés d'approvisionnement persistantes, mais qui iront en s'atténuant.

Pour la plupart des gérants d'actifs interrogés, le graal est d'être investi sur des entreprises à fort *pricing power*, ayant éprouvé à repercuter les hausses de coût dans leur prix de vente, grâce à la force de leur marque et/ou à une position dominante sur leur marché. Difficile de rester à l'écart des sociétés technologiques participant à la digitalisation de la société et à l'amélioration de la productivité, ou de celles contribuant à la transition énergétique et écologique, des tendances porteuses à long terme.

Après une année 2021 mi-figue, mi-raisin (l'indice CAC Mid&Small s'est adjugé 16,5% en 2021, l'indice Euronext Growth seulement 0,4%), 2022 pourrait être celle des petites et moyennes valeurs, notamment européennes. C'est en tout cas une conviction affichée par de nombreux gérants de fonds. ■

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2020 imposables en 2021)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.624 €</b>	revenu net imposable <b>14.962 €</b>	cas général <b>10.000 €</b>	investissement Outre-mer <b>18.000 €</b>

• **Emploi**

<b>Smic : 10,58 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2022)</small>	<b>Inflation : +2,8%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (novembre 2021)</small>
<b>RSA : 565,34 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 8,1%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 3<sup>ème</sup> trimestre 2021</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> février 2020)</small>	
Taux de rémunération : <b>0,5%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
PEL	PEA
Taux de rémunération : <b>1%</b> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> août 2016</small>	Plafond : <b>150.000 €</b> <small>depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 1,3%</b> <small>(FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2020)</small>	

• **Retraite**

<b>Âge légal : 62 ans</b> <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
<b>Point retraite</b>	
<b>AGIRC - ARRCO : 1,2841 €</b> <small>(au 01/11/2021)</small>	<b>IRCANTEC : 0,49241 €</b> <small>(au 01/01/2022)</small>

• **Immobilier**

<b>Loyer : 131,67 points (+0,83%)</b> <small>Indice de référence (IRL) 3<sup>ème</sup> trimestre 2021</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 15 €</b> <small>France entière (SeLoger décembre 2021)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> <small>(octobre 2021 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : <b>4.825 €</b>	dans l'ancien : <b>3.593 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>11.496 €</b> <small>(octobre 2021 - baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>1%</b> <small>(4 janvier 2022 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1<sup>er</sup> semestre 2022)

Taux légal des créances des particuliers : <b>3,13%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>0,76%</b>
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers**

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

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation**

Montant inférieur à 3.000 € : <b>21,17%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>9,80%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>4,93%</b>

# VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon  
SAS au capital de 27 611 985,00€ - R.C.S. LYON 878 681 550  
Tél. : 0969 320 686

*e-mail : [contact@valority.com](mailto:contact@valority.com)*

