

à la une

# CRÉDIT IMMOBILIER COMMENT CONTOURNER L'IMPASSE DU TAUX D'USURE ?

*dossier*

**ÉPARGNE SALARIALE  
DÉBLOCAGE EXCEPTIONNEL,  
MODE D'EMPLOI**

*éclairage*

**POSE DE PANNEAUX SOLAIRES  
CALIBREZ BIEN VOTRE PROJET !**

## à la une



### CRÉDIT IMMOBILIER COMMENT CONTOURNER L'IMPASSE DU TAUX D'USURE ?

Si la hausse inédite du taux d'usure au 1<sup>er</sup> octobre a permis aux emprunteurs de souffler, elle n'apporte qu'une réponse temporaire compte tenu de l'envolée constante des taux de crédit immobiliers. Des pistes alternatives permettent toutefois de franchir l'obstacle.

→ page 3

## dossier



### ÉPARGNE SALARIALE DÉBLOCAGE EXCEPTIONNEL, MODE D'EMPLOI

Instauré par la loi pour la protection du pouvoir d'achat du 16 août dernier, un déblocage de l'épargne salariale par anticipation est possible jusqu'à la fin de l'année. Qui est concerné et pour quel montant, exceptions, démarches... L'essentiel sur le dispositif destiné à stimuler la consommation des ménages.

→ page 6

## éclairage



### PANNEAUX SOLAIRES CALIBREZ BIEN VOTRE PROJET !

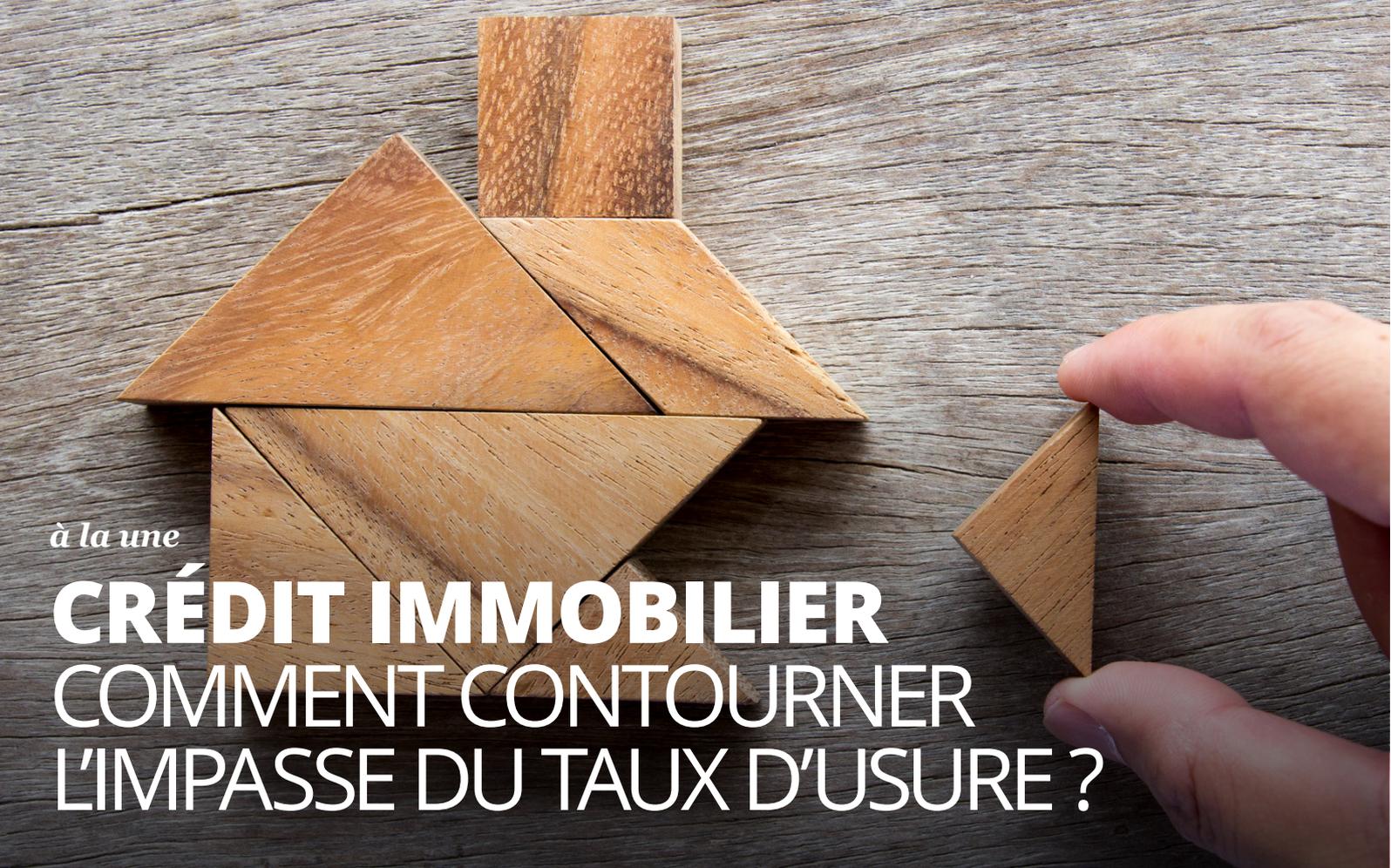
Que ce soit pour diminuer sa facture d'électricité ou pour profiter de l'énergie gratuite du soleil à des fins écologiques, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques nécessite une préparation minutieuse pour obtenir le meilleur retour sur investissement.

→ page 9

## votre patrimoine

→ page 11





à la une

# CRÉDIT IMMOBILIER COMMENT CONTOURNER L'IMPASSE DU TAUX D'USURE ?

Si la hausse inédite du taux d'usure au 1<sup>er</sup> octobre a permis aux emprunteurs de souffler, elle n'apporte qu'une réponse temporaire compte tenu de l'envolée constante des taux de crédit immobiliers. Des pistes alternatives permettent toutefois de franchir l'obstacle.

Comme pressenti, le soulagement n'aura été que de courte durée. Réclamée à cor et à cri par les courtiers en crédit immobilier, la forte remontée des taux de l'usure (le plafond au-delà duquel une banque n'est plus autorisée à concéder du crédit) des prêts immobiliers au 1<sup>er</sup> octobre a certes permis de débloquer une situation compliquée pour de nombreux candidats à l'emprunt dont la demande était refusée ces derniers mois, y compris des profils présentant une bonne santé financière. Mais la bouffée d'air a été rapidement étouffée par l'envolée continue des taux de crédit enclenchée en mars dernier. Ces derniers tournent désormais en moyenne autour de 2,15% sur 15 ans, 2,20% sur 20 ans et 2,35% sur 25 ans.

La raison ? En période d'inflation galopante comme celle que nous connaissons, les banques sont contraintes de se refinancer à des taux toujours plus élevés. Du fait, d'une part, de l'envolée du taux d'emprunt d'État à 10 ans (OAT 10 ans) qui a dépassé les 3% au mois d'octobre, alors qu'il frôlait les 0% en début d'année ; mais aussi, d'autre part, en raison du durcissement de la politique de la Banque centrale européenne (BCE), qui relève petit à petit ses taux

directeurs (tout récemment de 0,75%). Reste que si le niveau de l'usure demeure un obstacle, ce n'est pas une fatalité. Ainsi, des leviers peuvent être activés pour passer sous le radar du taux d'usure.

## METTRE LES BANQUES EN CONCURRENCE

La première solution consiste à faire jouer la concurrence, en sollicitant d'autres banques que la sienne. « Les écarts de taux restent importants selon les établissements, fait remarquer Sandrine Allonier, porte-parole du courtier en crédit immobilier VousFinancer. Si certains estiment avoir rempli leurs objectifs de production annuels et n'ont pas envie d'aller chercher de nouveaux clients, d'autres affichent toujours une stratégie offensive et préparent même 2023 », poursuit-elle. Il ne faut pas, non plus, hésiter à négocier les frais de dossier qui entrent dans le calcul du taux annuel effectif global (TAEG).

## JOUER SUR L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Si ce TAEG reste trop élevé, il est toujours possible de jouer sur l'assurance emprunteur. Sachant que celle-ci peut représenter une part importante du coût total du crédit. « C'est la variable la plus visible

après le taux d'emprunt », estime Xavier Lacombe, cofondateur d'Artémis Courtage, qui rappelle que l'assurance de prêt est totalement décorrélée des variations de l'OAT. « Grâce à la concurrence accrue induite par la loi Lemoine, qui instaure notamment le droit de résilier à tout moment son assurance de prêt pour les contrats en cours, il est possible d'obtenir une tarification au plus juste, par exemple grâce à une solution d'assurance individuelle. Cela permet de minimiser l'impact de l'assurance dans le calcul du TAEG et donc d'avoir l'espoir de passer sous le taux d'usure », explique Olivier Lendrevie, président de Cafpi.

En cas d'emprunt en couple, l'astuce consiste à baisser les quotités assurées. Ces pourcentages, pris en charge par l'assurance en cas de défaillance de l'un des emprunteurs, peuvent être librement répartis entre les parties. Seule condition : que leur addition atteigne au moins 100% et au maximum 200% de l'emprunt immobilier. « Les banques acceptent de prendre le risque de n'exiger que 100% de quotité dans le contrat de prêt, tout en conseillant aux clients de souscrire une surcouverture qui n'entre pas dans le calcul du TAEG », décrypte Olivier Lendrevie.

### **RÉDUIRE LA DURÉE, AUGMENTER L'APPORT PERSONNEL ?**

Emprunter sur une durée plus courte peut également être envisagé, puisque cela induit mécaniquement une baisse du taux d'intérêt. « Mais pour user de ce stratagème, mieux vaut avoir un niveau de res-

sources suffisant : avec l'élévation des mensualités qui en découle, l'emprunteur doit absolument veiller à ne pas être au-dessus de la limite des 35% de taux d'endettement - assurance emprunteur comprise - fixée par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) », prévient Olivier Lendrevie.

Un autre procédé envisageable consiste à dégager un apport personnel plus conséquent que celui traditionnellement conseillé par les organismes prêteurs (entre 10% et 20% du montant de l'acquisition). « Cela peut permettre d'obtenir un meilleur taux de crédit, de le faire baisser de 0,10% au-delà de 20% d'apport », concède Sandrine Allonier. « Pour faire baisser son TAEG, il est conseillé d'augmenter son emprunt en diminuant son apport », plaide de son côté Xavier Lacombe. « De cette manière, les frais annexes au crédit immobilier (les frais de dossiers bancaires, par exemple) s'en trouveront dilués et ainsi pèseront moins lourd dans le calcul du TAEG. Bien sûr, cette solution ne peut être utilisée qu'en respectant les règles d'endettement du HCSF », poursuit-il.

### **PENSEZ AU PTZ ET AUX PRÊTS BONIFIÉS**

« Face à la vive remontée des taux d'intérêt, l'option du prêt à taux zéro (PTZ) retrouve tout son sens aux yeux des primo-accédants à qui il est exclusivement destiné, sous conditions de ressources », analyse le cofondateur d'Artémis Courtage. Un coup de pouce de l'État qui peut être rallongé par le biais de l'obtention d'un prêt bonifié. « Distribués par certaines banques régionales, ces crédits supplémentaires (souvent compris entre 20.000 et 30.000 euros)



## ***Taux d'usure : pourquoi ça coince ?***

Les différents seuils de l'usure en vigueur pour les prêts immobiliers - variables en fonction de la durée de l'emprunt - sont fixés tous les trois mois par la Banque de France. Pour réaliser son calcul, celle-ci se fonde sur les taux effectifs moyens pratiqués par les banques le trimestre précédent (sur la base des dossiers acceptés). Elle majore ensuite cette moyenne d'un tiers. Les taux ainsi obtenus s'appliquent ensuite pour trois mois. Problème : si, comme c'est le cas actuellement, les taux moyens des crédits accordés continuent de progresser durant la période en cours, les taux d'usure ne suivent pas. Ce décalage de six mois (minimum) provoque un « effet ciseau » qui restreint l'accès au crédit immobilier pour de nombreux ménages. Pour l'endiguer, les acteurs du secteur militent pour un changement du mode de calcul, en appelant à la mise à jour chaque mois du taux d'usure afin qu'il colle au plus près avec la réalité des taux d'emprunt pratiqués à l'instant T.

sont proposés à des taux aux alentours de 1%. De quoi faire gagner quelques points de TAEG », avance Sandrine Allonier.

### LE RETOUR DES TAUX RÉVISABLES

Pour faire passer un dossier, certaines banques mutualistes proposent des prêts immobiliers à taux variables (ou « révisables »), en moyenne plus bas de 0,40 à 0,60 point que les taux fixes. « Mieux vaut opter pour un prêt 'capé', qui protège les clients des trop fortes hausses des taux d'intérêt », avertit Olivier Lendrevie. Autre possibilité de financement : les crédits à taux « mixte », qui offrent la sécurité des taux fixes plus bas pendant les premières années du prêt, puis des taux révisables potentiellement plus élevés pour la suite. Cette formule est particulièrement adaptée lorsqu'on anticipe d'avoir revendu le bien avant dix ans.

### EMPRUNTER VIA UNE SCI

Ceux qui peinent à concrétiser leur projet immobilier via l'emprunt en direct peuvent contourner la contrainte en constituant une société civile immobilière (SCI), qui relève d'un prêt à une personne morale. « Non seulement les prêts octroyés aux SCI

n'entrent pas dans le calcul des taux d'usure, mais le taux d'endettement maximum autorisé pour un prêt peut aller jusqu'à 40% », indique Sandrine Allonier. Mais, comme le rappelle Olivier Lendrevie, il faut avoir en tête que « créer une SCI peut générer des surcoûts, mais aussi s'avérer pesant sur le plan administratif, fiscal et comptable ».

### UN CRÉDIT POUR ACHETER DES PARTS DE SCPI

L'investissement en parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à crédit est, historiquement, l'un des principaux modes de souscription dans ces fonds immobiliers, en vue de se constituer un patrimoine diversifié. Mais les grilles de taux des crédits immobiliers sont plus élevées que pour l'acquisition d'une résidence principale, ce qui augmente le risque de tutoyer ou de dépasser le taux d'usure et donc d'essuyer un refus. Il existe cependant une alternative, en optant pour un crédit à la consommation affecté au financement de parts de SCPI, ce qui permet de bénéficier du taux d'usure de ce type de financement, plus élevé que celui applicable au crédit immobilier. Trois bémols cependant : des taux plus élevés, un choix réduit de SCPI finançables et un montant prêté généralement plafonné à 300.000 euros. ■

## Refus de prêt immobilier à cause du taux d'usure : les solutions par l'exemple



Célibataire, 42 ans

Revenus net par mois : 3.300 euros

Son projet : l'achat d'une résidence principale pour un montant de 250.000 euros, avec 10% d'apport

Taux du prêt	2,60% sur 25 ans
Taux d'usure	3,05% sur 20 ans
Assurance groupe	0,45%
Frais de caution Crédit logement	3.105 euros
Frais de dossier	1.250 euros

Le TAEG sort à 3,12%, alors que le taux d'usure est à **3,05%**

**Conclusion : le dossier ne passe pas**

#### Solution 1 : prendre une délégation d'assurance

Taux	0,30% sur capital restant dû	
Nouveau TAEG	<b>2,98%</b>	Le dossier passe

#### Solution 2 : en échange de la souscription de l'assurance habitation, négocier les frais de dossier à 0 euro

Nouveau TAEG	<b>3,08%</b>	Non suffisant
--------------	--------------	---------------

Si on complète par une négociation complémentaire d'une baisse de taux de 0,05%, en contrepartie de l'ouverture d'un Livret A, par exemple

Taux du prêt	2,55%	
Nouveau TAEG	<b>3,04%</b>	Le dossier passe

#### Solution 3 : augmenter l'apport personnel à 20% au lieu de 10%

Emprunt de 225.000 euros

Taux du prêt	2,50%	
Assurance groupe	0,45%	
Nouveau TAEG	<b>3,02%</b>	Le dossier passe

Les données qui figurent ci-dessus ont été fournies, à titre indicatif, par le courtier en crédit immobilier Vousfinancer.

TOUT VOIR POUR VOIR JUSTE



IMMOBILIER  
CRÉDIT  
PLACEMENT  
GESTION

CONSTRUISONS ENSEMBLE VOTRE PATRIMOINE

VALEUR ET CAPITAL 

LE PATRIMOINE, L'ESPRIT GRAND OUVERT.

VALORITY  
INVESTISSEMENT

OPTIMEA  
CRÉDIT

LA GESTION PRIVÉE  
VALOFI

pure  
GESTION



dossier

# ÉPARGNE SALARIALE DÉBLOCAGE EXCEPTIONNEL, MODE D'EMPLOI

Instauré par la loi pour la protection du pouvoir d'achat du 16 août dernier, un déblocage de l'épargne salariale par anticipation est possible jusqu'à la fin de l'année. Qui est concerné et pour quel montant, exceptions, démarches... L'essentiel sur le dispositif destiné à stimuler la consommation des ménages.

L'épargne salariale constitue une part significative du patrimoine financier de très nombreux Français. Profitant du versement des primes d'intéressement et/ou de participation de leur employeur, souvent complétées par des versements complémentaires (appelés abondement) les bénéficiaires de ces dispositifs perçoivent en moyenne plus de 2.000 euros par an à ce titre chaque année, dans les entreprises comptant au moins 10 salariés, d'après la Dares (institut statistique rattaché au ministère du Travail). Mais cette épargne est en principe bloquée pendant au moins cinq ans dans le cadre des plans d'épargne entreprise (PEE) et assimilés, ou jusqu'à l'âge de la retraite en cas d'affectation à un plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco) ou à un plan d'épargne

retraite d'entreprise collectif (Pereco ou Percol).

## POURQUOI CE DÉBLOCAGE ?

Pour conforter le pouvoir d'achat des ménages et soutenir la consommation dans un contexte d'inflation inédite depuis plusieurs décennies, alors que la TVA constitue la principale recette du budget de l'État français, le gouvernement est parvenu à faire voter cet été une mesure visant à donner accès à cette épargne immobilisée, en vue d'une utilisation immédiate pour l'achat de biens et services. En effet, l'article 5 de la loi de mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat du 16 août dernier, offre aux bénéficiaires d'un dispositif d'intéressement et de participation, la possibilité de débloquer exceptionnellement tout ou partie des avoirs bloqués.

## POUR QUI ?

Tout salarié ou ancien salarié bénéficiaire d'un plan d'épargne d'entreprise (PEE), d'un plan d'épargne groupe (PEG) ou d'un plan d'épargne interentreprises (PEI) a droit à ce déblocage exceptionnel, sans être contraint d'attendre l'arrivée au terme du délai d'indisponibilité habituel. En France, la Dares dénombrait 4,17 millions de salariés dans les entreprises de 10 salariés ou plus, ayant épargné sur un PEE en 2020. De même, au sein des entreprises de moins de 250 salariés, les travailleurs non-salariés sont éligibles au dispositif de déblocage, à savoir les chefs d'entreprise, les gérants, mais aussi les présidents, les directeurs généraux et les membres du directoire, selon le type de gouvernance en vigueur dans l'entreprise. Sont aussi visés les conjoints ou partenaires de Pacs des chefs d'entreprise, s'ils ont le statut de conjoint collaborateur ou de conjoint associé

## L'ÉPARGNE RETRAITE D'ENTREPRISE EST-ELLE CONCERNÉE ?

Les sommes investies dans un Perco, dans un plan d'épargne retraite d'entreprise collectif ou dans un plan d'épargne retraite obligatoire (Pero) demeurent bloquées jusqu'au terme initialement prévu, l'article 5 de la loi ayant mis ces dispositifs hors du champ du déblocage. Ce n'est pas vraiment surprenant, dans la mesure où le développement de l'épargne retraite au travers du PER est l'un des dossiers suivis de près par le ministre de l'Économie Bruno Le Maire, depuis l'entrée en vigueur de la loi Pacte en 2019.

## QUELLES SOMMES PEUT-ON RETIRER ?

Toute somme investie avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 dans un PEE peut en principe être déblocquée, dans la mesure où elle provient de la participation et/ou de l'intéressement ainsi que des éventuels suppléments de la participation et/ou d'intéressement. Par conséquent, les primes perçues cette année au titre de la participation ou de l'intéressement ne sont pas concernées par la mesure.

Le ministère du Travail précise que l'abondement associé à la participation ou à l'intéressement est également éligible au déblocage. Le montant total des sommes pouvant être déblocquées dans le cadre de ce dispositif est limité à 10.000 euros par bénéficiaire, net de prélèvements sociaux (CSG, CRDS et prélèvement de solidarité, soit un taux de 17,2%) sur



Le déblocage de l'épargne salariale peut être soumis au préalable à la conclusion d'un accord d'entreprise

les plus-values éventuelles. En 2020, toujours d'après la même source, on comptait 4,9 millions de bénéficiaires d'une prime de participation et 4,4 millions d'une prime d'intéressement, dans les entreprises de 10 salariés ou plus. Parmi ceux-ci, tous ne disposent pas nécessairement d'un PEE ou n'ont pas forcément choisi de bloquer les sommes perçues sur un tel plan.

## LES VERSEMENTS VOLONTAIRES SONT-ILS VISÉS ?

La quote-part des PEE et plans assimilés alimentée par des versements volontaires du salarié ne peut être déblocquée, de même que l'abondement qui s'y rattache. Même chose pour les sommes issues de versements unilatéraux de l'employeur, hors intéressement, participation et abondement : elles ne sont pas éligibles au déblocage exceptionnel.

## TOUTE L'ÉPARGNE LOGÉE DANS PEE PEUT-ELLE ÊTRE DÉBLOQUÉE ?

Cela dépend de la composition du plan. Les capitaux investis dans des fonds solidaires, dont une part est affectée au financement de l'économie sociale et solidaire, ne sont pas déblocables. Pour le reste, tous les fonds, quel que soit leur support sous-jacent (actions, obligations, monétaire,



immobilier, diversifiés) entrent dans le champ du déblocage. Un cas particulier est prévu en cas d'investissement direct ou indirect en titres de l'entreprise (voir ci-dessous).

#### **L'ACCORD DE L'EMPLOYEUR EST-IL REQUIS ?**

Le déblocage peut être soumis au préalable à la conclusion d'un accord d'entreprise. Dans certaines circonstances, un accord est systématiquement requis, tel que le prévoit la loi. C'est le cas lorsque les avoirs sont investis en titres de l'entreprise ou du groupe, dans un fonds d'actionnariat salarié ou une Sicav d'actionnariat salarié. L'accord en question peut alors prévoir un montant maximum à débloquent inférieur au plafond légal de 10.000 euros.

#### **JUSQU'À QUAND PEUT-ON DEMANDER UN RETRAIT ?**

La demande de déblocage peut être formulée jusqu'au 31 décembre 2022 à 23h59. L'administration accorde une tolérance aux déblocages de fonds intervenant dans le courant du mois de janvier 2023 « lorsqu'une demande est formulée à la fin de l'année 2022 ».

#### **LES SOMMES SONT-ELLES DÉBLOQUÉES AUTOMATIQUEMENT ?**

Non, le salarié voulant libérer son épargne salariale doit en faire la demande. Celle-ci s'effectue soit auprès de son employeur, soit auprès de l'organisme gestionnaire, sur papier libre ou en ligne, lorsqu'un espace de consultation et de gestion du compte est mis à disposition. La demande doit être faite en une seule fois.

#### **LES SOMMES RETIRÉES SONT-ELLES IMPOSABLES ?**

Les sommes débloquentées sont totalement exonérées d'impôt sur le revenu, qu'elles soient directement issues des dispositifs d'épargne salariale ou des gains générés par les placements effectués dans le cadre du PEE. Seuls les prélèvements so-

ciaux s'appliquent sur les gains.

#### **DES FRAIS PEUVENT-ILS S'APPLIQUER ?**

Les teneurs de compte d'épargne salariale peuvent facturer des frais au bénéficiaire demandeur d'un déblocage exceptionnel, dont la tarification varie d'un opérateur à l'autre et selon le support utilisé (espace en ligne ou par courrier). Le montant correspondant, généralement compris entre 10 et 20 euros, vient alors en déduction des sommes retirées. Cependant, l'employeur peut prendre à sa charge le coût occasionné.

#### **PEUT-ON UTILISER LIBREMENT LES CAPITAUX DÉBLOQUÉS ?**

Les sommes retirées doivent servir à « financer l'achat d'un ou de plusieurs biens ou la fourniture d'une ou de plusieurs prestations de services », comme le prévoit expressément le texte de loi. La rédaction du texte exclut donc tout autre usage que la consommation immédiate. Il n'est donc pas question de réaffecter les sommes ainsi retirées vers un placement financier ou immobilier, ni pour solder un prêt. Le paiement des impôts locaux, de l'impôt sur le revenu ou sur la fortune immobilière (IFI) n'est pas non plus autorisé. Dans une note parue sur son site Internet, le ministère du Travail précise en revanche que le règlement des frais de scolarité est accepté.

#### **DOIT-ON JUSTIFIER LES DÉPENSES EFFECTUÉES ?**

La loi n'exige aucune justification des dépenses au moment du dépôt de la demande de déblocage. Cependant, il est nécessaire de conserver les justificatifs d'achat permettant d'attester l'usage des sommes débloquentées pour être en mesure de les présenter à l'administration fiscale en cas de contrôle. Le délai de conservation conseillé est de trois ans, correspondant au délai dont dispose l'Administration fiscale pour effectuer un contrôle. ■



MON CRÉDIT,

**LE  
MEILLEUR  
TAUX**

**DE CONFIANCE  
EN L'AVENIR**

FINANÇONS ENSEMBLE TOUS VOS PROJETS

Une société du groupe  
**VALEUR ET  
CAPITAL** 

**OPTIMEA**  
CRÉDIT

OPTIMÉA CRÉDIT - SAS au capital de 150 000 euros - RCS LYON 483 471 157 - Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n° 127 113 487 souscrites auprès de MMA IARD. Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07033695 en qualité d'intermédiaire en assurance et intermédiaire en opérations de banque et services de paiement - 1 rue Jules Lefebvre, 75311 PARIS Cedex 09 - contact@orias.fr - www.orias.fr

\* Pour tout financement d'un bien immobilier, d'un montant minimum de 100 000 €, réalisé par l'intermédiaire de l'un de vos proches ou connaissance via OPTIMÉA CRÉDIT et confirmé par le déblocage des fonds du crédit mis en place, nous aurons l'immense plaisir de vous remettre un chèque d'un montant déterminé suivant le financement réalisé et de 300 € maximum, conformément au règlement figurant au verso. Crédit photo : Hemis.



éclairage

# POSE DE PANNEAUX SOLAIRES CALIBREZ BIEN VOTRE PROJET !

Que ce soit pour diminuer sa facture d'électricité ou pour profiter de l'énergie gratuite du soleil à des fins écologiques, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques nécessite une préparation minutieuse pour obtenir le meilleur retour sur investissement.

Règles d'urbanisme, emplacement, choix entre revente de l'électricité produite et autoconsommation... Les informations à connaître pour mener à bien son projet d'installation de panneaux solaires à domicile.

## BIEN CHOISIR SON EMPLACEMENT

Le choix de l'emplacement des panneaux est stratégique : c'est un facteur déterminant la quantité d'ensoleillement reçue, et donc la rentabilité de l'opération in fine. La pose sur le toit est la plus courante, car adaptée à l'accueil des modules photovoltaïques du fait de l'inclinaison de la toiture. Si celle-ci est comprise entre 30 et 35 degrés, c'est l'idéal. L'exposition a également toute son importance : orientée plein sud, elle permet de valoriser au mieux le rayonnement. Une orientation sud-est ou sud-ouest n'est pas rédhibitoire, les plages horaires d'ensoleillement maximum seront différentes.

Dernier paramètre à considérer, la présence d'une ombre portée. De grands arbres, un immeuble voisin ou un conduit de cheminée peuvent occulter le soleil et minimiser la performance de l'installation.

## SE RENSEIGNER SUR LES CONTRAINTES D'URBANISME

Avant de lancer le projet, une vérification des règles locales d'urbanisme s'impose. La pose des panneaux solaires conduisant à modifier l'aspect extérieur du logement, il convient de vérifier préalablement si la commune impose ses conditions pour la couleur de la toiture ou le choix des matériaux, à des fins d'intégration paysagère. La localisation de l'habitation peut être source de contraintes supplémentaires aux abords d'un monument historique, l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF) étant alors requis. Dans un tel cas, prendre rendez-vous avec l'ABF avant le dépôt de

la déclaration préalable en mairie peut permettre de déminer le projet et de l'adapter afin d'éviter d'essuyer un refus.

### **CHOISIR ENTRE CONSOMMER OU VENDRE L'ÉLECTRICITÉ PRODUITE**

Trois possibilités se présentent : la revente totale au tarif d'achat réglementé, fixé par l'État, l'autoconsommation totale, sans injection du moindre électron dans le réseau électrique pour faire des économies sur sa facture, ou l'autoconsommation avec revente du surplus, où l'électricité produite et non consommée est injectée. L'installation et son coût peuvent varier considérablement selon l'option choisie. Ainsi, la revente de l'intégralité de la production implique la pose d'un compteur dédié au comptage de l'électricité générée et le raccordement au réseau, représentant un surcoût pouvant dépasser le millier d'euros.

### **DÉTERMINER LE NOMBRE DE PANNEAUX À INSTALLER**

Le dimensionnement de l'installation dépend de l'objectif recherché. Une installation dédiée à la revente de toute l'électricité produite implique de poser un maximum de panneaux pour augmenter la génération de revenus. Dans une démarche d'autoconsommation, la logique est toute autre. Il s'agit de faire coïncider production et consommation : plus la part d'électricité produite est autoconsommée, plus l'opération est rentable.

### **CHOISIR SON INSTALLATEUR**

L'installateur joue un rôle clé dans la réalisation de l'opération : source d'idées pour la configuration de l'installation, il intervient dans la sélection du fournisseur des modules photovoltaïques et peut s'occuper des démarches de raccordement au réseau pour le compte de son client. Le choix d'un professionnel qualifié reconnu garant de l'environnement (RGE) est indispensable. Dans le cadre d'un projet en autoconsommation, le recours à un installateur RGE ouvre droit aux aides publiques sous la forme d'une prime à l'investissement versée sur les cinq premières années de fonctionnement et d'un tarif fixe d'achat du surplus injecté sur le réseau. Pour faire son choix, demander trois devis permet de comparer les offres et d'apprécier le sérieux de chacun. Outre le prix et



Revente de l'électricité produite ou autoconsommation : le dimensionnement de l'installation dépend de l'objectif recherché

le nombre de modules proposés, il faut veiller aux garanties offertes, à l'expérience du professionnel, aux prestations annexes (suivi et optimisation de la production, maintenance, accompagnement administratif).

### **ÉVALUER LES COÛTS**

Les prix varient entre 2,5 et 3 euros par watt installé pour une puissance installée inférieure à 3 kilowatts en surimposition (fixation sans intégration au bâti existant). Le prix peut être majoré en fonction des options technologiques et des prestations additionnelles choisies. En plus de l'investissement initial, des frais de fonctionnement sont à prendre en compte : assurance, révision tous les deux ou trois ans, changement de l'onduleur (matériel qui transforme le courant continu en courant alternatif) ou bout d'une dizaine d'années.

### **EN AUTOCONSOMMATION, CHANGER SES HABITUDES**

Pour maximiser la rentabilité d'une installation en autoconsommation, il convient de changer son comportement en déplaçant la charge de consommation électrique au moment où l'électricité est produite, pour profiter au maximum de la gratuité du rayonnement solaire. Exemples : déclencher son chauffe-eau ou son lave-linge en début d'après-midi, lorsque les modules photovoltaïques sont exposés. ■

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2021 imposables en 2022)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.861 €</b>	revenu net imposable <b>15.175 €</b>	cas général <b>10.000 €</b>	investissement Outre-mer <b>18.000 €</b>

• **Emploi**

<b>Smic : 11,07 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> août 2022)</small>	<b>Inflation : +5,6%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (septembre 2022)</small>
<b>RSA : 598,54 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 7,4%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2<sup>ème</sup> trimestre 2022</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> août 2022)</small>	
Taux de rémunération : <b>2%</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>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)</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 : 1,3498 €</b> <small>(au 01/11/2022)</small>	<b>IRCANTEC : 0,51211 €</b> <small>(au 01/07/2022)</small>

• **Immobilier**

<b>Loyer : 135,84 points (+3,60%)</b> <small>Indice de référence (IRL) 2<sup>ème</sup> trimestre 2022</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 16 €</b> <small>France entière (SeLoger septembre 2022)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> <small>(octobre 2022 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : <b>4.694 €</b>	dans l'ancien : <b>3.452 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>11.513 €</b> <small>(octobre 2022 - baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>2,20%</b> <small>(2 novembre 2022 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (2<sup>ème</sup> semestre 2022)

Taux légal des créances des particuliers : <b>3,15%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>0,77%</b>
---	---

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

Prêts à taux fixe : <b>3,03% (moins de 10 ans)</b> <b>3,03% (10 à 20 ans)</b> <b>3,05% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>2,92%</b>
Prêts-relais : <b>2,99%</b>	

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

Montant inférieur à 3.000 € : <b>21,16%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>10,13%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>5,93%</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)*

