leMag

VALEUR ET CAPITAL
LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

n°109 - DÉCEMBRE 2022

à la une

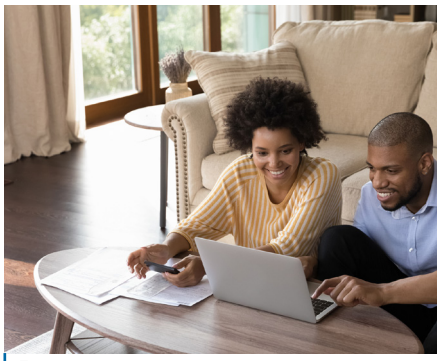
ÉPARGNE RETRAITE
DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR DÉFISCALISER

dossier

MARCHÉ IMMOBILIER
LE SEGMENT DU LUXE RÉSISTE (ENCORE) À LA CRISE

sommaire

à la une



ÉPARGNE RETRAITE
DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR DÉFISCALISER

Les versements volontaires réalisés jusqu'au 31 décembre sur les contrats d'épargne retraite, dont le PER, sont déductibles du revenu imposable, dans une certaine limite. C'est le moment d'en profiter !

→ page 3

dossier

MARCHÉ IMMOBILIER
LE SEGMENT DU LUXE RÉSISTE (ENCORE) À LA CRISE

Alors que le marché immobilier « classique » semble figé, le secteur des biens de prestige souffre moins du contexte économique compliqué. Pis : le très haut de gamme affiche une santé insolente. Mais un début d'accalmie se profile.

→ page 8

votre patrimoine → page 11

leMag VALEUR ET CAPITAL

Éditeur : Infomédia SAS - 56 bis, rue de Châteaudun - 75009 Paris **Directeur de la publication :** Jean-Damien Châtelain - **Secrétaire de rédaction :** Loïc Farge
Rédacteurs : Olivier Brunet, Jean-Philippe Dubosc - **Design :** Aurélia Savéan - **Crédits photos** : ©iStock, ©Thinkstock, ©Infomédia

à la une

ÉPARGNE RETRAITE DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR DÉFISCALISER

Les versements volontaires réalisés jusqu'au 31 décembre sur les contrats d'épargne retraite, dont le PER, sont déductibles du revenu imposable, dans une certaine limite. C'est le moment d'en profiter !

La fin de l'année approche. Vous avez fini de décorer votre sapin de Noël, acheté les derniers cadeaux pour vos proches, commencé à réfléchir au repas du Réveillon. Mais avez-vous pensé à alimenter votre épargne retraite ? Si vous détenez un contrat individuel (ouvert à titre individuel) et/ou collectif (souscrit dans le cadre de l'entreprise) de retraite supplémentaire (qui s'ajoute aux retraites obligatoires de base et complémentaires), sachez qu'il vous reste quelques jours pour profiter d'un très intéressant avantage fiscal.

Pour inciter les Français à épargner pour leur retraite, le législateur a mis en place une « carotte fiscale » : les versements volontaires réalisés sur la majorité des placements destinés à se constituer un complément de revenu pour l'après vie professionnelle *(voir encadré)*, dont le nouveau plan d'épargne retraite (PER), peuvent être déduits des revenus déclarés à l'administration fiscale. Cette déductibilité vise également à compenser l'absence de liquidité de ces contrats, dont les capitaux sont bloqués jusqu'au départ à la retraite, sauf en cas d'accident de la vie (décès du conjoint ou du partenaire de Pacs, invalidité, surendettement, fin des allocations chômage...) et, pour certains produits, en cas d'acquisition de la résidence principale.

Si vous voulez réduire l'imposition de vos revenus perçus en 2022, vous le pouvez encore, mais à condition de vous dépêcher : la déduction fiscale prend en compte les versements volontaires effectués sur les contrats d'épargne retraite jusqu'au 31 décembre de l'année. Toutefois, sachez que, pour éviter les abus, un garde-fou a été prévu : les versements volontaires ne

Pour les salariés, les fonctionnaires et les inactifs, le reliquat d'un plafond d'épargne retraite est reportable sur les trois années suivantes

peuvent pas être déduits au-delà d'un plafond qui évolue chaque année et dont le montant dépend de votre statut professionnel.

SALARIÉ, FONCTIONNAIRE : JUSQU'À 32.908 EUROS DE DÉDUCTION

En tant que salarié du secteur privé, agent titularisé de la fonction publique (d'État, territoriale ou hospitalière) ou agent non-titularisé (contractuel, vacataire), vous pouvez déduire de votre revenu imposable les versements volontaires de votre contrat de retraite à hauteur de 10% du plafond annuel de la Sécurité sociale (PASS) de l'année N-1 (l'année précédant le versement) ou 10% de vos revenus professionnels (votre salaire ou votre traitement annuels) de l'année N-1 dans la limite de huit fois le PASS de l'année N-1. C'est la formule la plus avantageuse qui s'applique.

Le PASS est une valeur de référence utilisée pour la fixation ou le calcul de nombreux droits sociaux, comme l'assiette des cotisations vieillesse, le montant des indemnités journalières (IJ) versées en cas d'arrêt de travail, le montant de la gratification de stage et les plafonds de déduction de l'épargne retraite. Il est revalorisé tous les ans en fonction de la hausse des salaires dans le secteur privé.

Avec un PASS fixé à 41.136 euros en 2021, vous pourrez déduire de vos revenus de 2022, déclarés au printemps 2023, 4.113 euros (41.136 x 10%) au minimum ou 32.908 euros (41.136 x 8 x 10%) au maximum. Mais si vous êtes marié ou pacsé, vous avez la possibilité de déduire encore davantage.

En effet, dans le cas ou votre époux, épouse ou partenaire de Pacs n'utilise pas ou pas totalement son plafond de déduction d'épargne retraite et que vous déclarez en commun vos revenus avec elle ou avec lui auprès du fisc, vous pouvez ajouter son plafond ou le reliquat de son plafond à votre propre plafond. Vous pouvez ainsi potentiellement déduire jusqu'à 65.816 euros (32.908 x 2) au titre de 2022.

Vous avez également la possibilité de reporter le solde de votre plafond de déduction d'épargne retraite dans les trois années suivantes. Si vous n'avez pas exploité la totalité de votre plafond 2022, la somme non utilisée pourra, de cette façon, s'ajouter aux déductions de 2023, 2024 et/ou de 2025.

JUSQU'À 76.101 EUROS SI VOUS ÊTES INDÉPENDANT

Les travailleurs non-salariés (TNS) peuvent opter pour un plafond particulier dans le cadre du contrat de retraite Madelin réservé aux TNS ou du PER. Celui-ci correspond à 10% du PASS de l'année N (l'année au cours de laquelle le versement volontaire a été effectué) ou à 10% de leurs bénéfices imposables de l'année N dans la limite de huit fois le PASS de l'année N, majorés de 15% de la fraction comprise entre un et huit PASS de l'année N.

Sachant que le PASS n'a pas été revalorisé en 2022 à cause de la crise sanitaire, les artisans, commerçants, chefs d'entreprise et professions libérales (médecins, avocats, dentistes, notaires, architectes, experts-comptables...) pourront déduire jusqu'à 76.101 euros (41.136 x 8 x 10% + [15% x {41.136 x 8 - 41.136}]) au titre de l'exercice 2022.

Attention : le plafond TNS n'est, lui, ni reportable, ni « mutualisable » avec le conjoint marié ou le partenaire pacsé. Sachez qu'en tant que travailleur non salarié, vous n'êtes pas obligé d'utiliser le plafond TNS. Dès lors que votre déduction n'excède pas 32.908 euros en 2022, vous pouvez très bien opter pour le plafond « lambda » et ainsi profiter du report sur trois ans ou de la mutualisation.

JUSQU'À 4.113 EUROS SI VOUS NE TRAVAILLEZ PAS

On le sait peu, mais les inactifs (étudiants, demandeurs d'emploi, parents au foyer) ont la possibilité d'adhérer à un produit de retraite individuel. Idem pour les retraités. Et les parents ou grands-parents peuvent souscrire un PER au nom de leur enfant ou petit-enfant.

En l'absence de revenus professionnels, c'est le plafond de déduction de l'épargne retraite minimum qui s'applique. Soit 10% du PASS de l'année N-1 (4.113 euros en 2022).

À savoir : le plafond de déduction de l'épargne retraite (TNS ou non) englobe les versements volontaires réalisés sur l'ensemble des contrats de retraite. Son montant sera identique si, par exemple, vous versez à la fois sur un PER, un ancien Perp et un régime de retraite supplémentaire d'entreprise à cotisations définies, plus communément appelé « article 83 » (en référence à l'article du Code général des impôts qui le réglemente). ■

Quels versements peut-on déduire ?

Toutes les sommes versées sur les produits d'épargne retraite ne peuvent pas être déduites du revenu imposable. La déductibilité dépend de la nature des versements et/ou du contrat.

Les versements déductibles :

- les cotisations sur le plan d'épargne retraite populaire (Perp)
- les cotisations sur le contrat de retraite Madelin réservés aux travailleurs non-salariés (artisans, commerçants, chefs d'entreprise, professions libérales)
- les cotisations sur Préfon-Retraite destiné aux fonctionnaires et aux ex-agents publics
- les cotisations sur la complémentaire retraite mutualiste (Corem)
- les cotisations sur le complément de retraite des hospitaliers (CRH) conçu pour les agents de la fonction publique hospitalière
- les versements individuels facultatifs (VIF) sur le régime de retraite supplémentaire à cotisations définies (« article 83 »)
- les versements volontaires sur le plan d'épargne retraite individuel (PERIN) qui remplace, depuis le 1er octobre 2020, les Perp et les contrats de retraite Madelin
- les versements volontaires sur le plan d'épargne retraite collectif facultatif (PERCOL) qui remplace, depuis le 1er octobre 2020, le plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco)
- les versements volontaires sur le plan d'épargne retraite collectif obligatoire (PERO) qui remplace, depuis le 1er octobre 2020, l'article 83.

Les versements non déductibles :

- les cotisations sur le régime de retraite supplémentaire à prestations définies (« article 39 »)
- les cotisations sur le régime de sursalaire (« article 82 »)
- les cotisations issues des primes salariales (intéressement, participation, abondement de l'employeur, jour de repos non pris et monétisés) sur le Perco
- les versements volontaires sur le Perco
- les cotisations issues des primes salariales sur le PERCOL
- les cotisations obligatoires sur le PERO.

MA RETRAITE EN BREF

Retraite complémentaire

PAS DE REVALORISATION POUR LES MÉDECINS

La Caisse autonome de retraites des médecins de France (Carmf) a annoncé le 29 novembre que, contrairement à ce qui était prévu, les pensions complémentaires des 85.000 praticiens libéraux retraités ne seront pas revalorisées de 4,8% au 1er janvier 2023. En cause : l'exonération l'an prochain des cotisations sociales (dont les cotisations vieillesse) des médecins en cumul emploi-retraite, instaurée par le projet de financement de la Sécurité sociale (PLFSS) pour 2023, adopté par le biais du 49-3. Cette mesure, qui vise à lutter contre les déserts médicaux, fera perdre 73 millions d'euros de recettes à la Carmf, selon la caisse. La Carmf n'ayant obtenu aucune garantie de compensation, son conseil d'administration a décidé de ne pas augmenter les pensions complémentaires de ses affiliés l'an prochain qui représentent, en moyenne, 45% de la retraite globale des médecins. La pension de base (20% de la retraite des praticiens), dont le taux indexation est fixé par le gouvernement, sera, elle, revalorisée au 1er janvier, comme pour les autres retraités.

Retraite publique

DES PARCOURS SIMPLIFIÉS

L'espace personnel du site maretraitepublique.caissedesdepots.fr a été refondu. Il s'organise désormais autour de cinq parcours personnalisés : « suivre ma retraite » pour tous les fonctionnaires en activité (relevé de carrière), « préparer ma retraite » pour ceux de 55 ans et plus (simulation des futures pensions), « demander ma retraite » pour ceux prêts à partir à la retraite, « suivre ma demande » pour ceux qui ont demandé leur retraite et, enfin, « vivre ma retraite » pour les fonctionnaires retraités (attestation fiscale des pensions).

Calcul des pensions

LES ACTIFS DU PRIVÉ PLUTÔT FAVORISÉS

Selon une étude des ministères sociaux rendue publique le 17 novembre, une large majorité (62%) des fonctionnaires seraient, contrairement aux idées reçues, gagnants si les règles de calcul des retraites des salariés leur étaient appliquées. Pour rappel, les pensions de base sont calculées sur la moyenne des 25 meilleures années de salaire dans le privé, contre la moyenne des six derniers mois de traitement indiciaire (hors primes) dans le public.

Retraite de base

UN SOUTIEN AUX INDÉPENDANTS PÉNALISÉS PAR LE COVID

Hormis pour les professionnels de santé (médecins, pharmaciens...) et les commerces « essentiels » (alimentation, station-service...) qui ont travaillé normalement, l'activité de la plupart des travailleurs indépendants a été perturbée durant la crise sanitaire. C'est pourquoi un décret, publié le 27 novembre, instaure que les artisans, commerçants et professions libérales valident au titre de 2020 et 2021 au minimum la moyenne des trimestres de retraite qu'ils ont acquis dans la période 2017-2019.

LE CHIFFRE

58%

C'est le pourcentage de Français désireux de partir à la retraite avant 65 ans, quitte à subir une minoration (décote) sur leurs pensions parce qu'ils ne disposent pas de tous leurs trimestres de cotisation, d'après une enquête réalisée par l'institut Odoxa pour le compte d'Abeille Assurances auprès de 2.010 personnes âgées de 18 ans et plus.

À CHAQUE SITUATION, UNE SOLUTION VALOFI

Protégez vos proches
Valorisez votre capital existant
Préparez votre retraite…

PRÉPARONS ENSEMBLE VOTRE AVENIR

Une société du groupe
VALEUR ET CAPITAL

LA GESTION PRIVÉE
VALOFI

VALOFI - SAS au capital de 319 290 euros - RCS LYON 503 659 732 - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - Carte Transaction N° CPI 6901 2018 000 028 040 sans détention de fonds Enregistrée à l'ORIAS, www.orias.fr, sous le N° 08042748 en qualité de : CIF membre de l'ANACOFI-CIF (N° E001467) association agréée par l'AMF : 17 Place de la Bourse 75082 Paris Cedex 02 - Intermédiaire d'assurance, contrôlable par l'ACPR : 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 PARIS Cedex 09 - Responsabilité civile professionnelle et Garantie Financière MMA IARD - Crédit photo : Istock

dossier

MARCHÉ IMMOBILIER
LE SEGMENT DU LUXE RÉSISTE (ENCORE) À LA CRISE

Alors que le marché immobilier « classique » semble figé, le secteur des biens de prestige souffre moins du contexte économique compliqué. Pis : le très haut de gamme affiche une santé insolente. Mais un début d'accalmie se profile.

C'était il y a une poignée de mois. Voire quelques semaines seulement. Les professionnels de l'immobilier de luxe saluaient tous la résilience de ce segment, qui fait plus que résister au contexte macro-économique et géopolitique chahuté. Tandis que le marché traditionnel de l'ancien est marqué par un ralentissement du fait de nombreuses vicissitudes - dues notamment aux difficultés croissantes à accéder à un crédit - et que celui du neuf reste toujours affecté par une baisse de production persistante, les biens de prestige connaissent dans leur ensemble une totale euphorie. Reste que la donne commence à changer, avec un réajustement des prix.

« Nous sommes face à un marché à deux vitesses », constate, à l'instar de ses confrères, Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau Conseil Immobilier. « Dans notre segment (les biens dont la valeur est généralement estimée entre 800.000 et 2 millions d'euros, NDLR), la clientèle française, même aisée, fait quelquefois face, à son tour, à certaines difficultés pour décrocher un crédit auprès de certaines banques », explique-t-il. « Une problématique qui ne touche guère le très haut de gamme (au-delà de 4 millions d'euros), et absolument pas l'ultra-luxe (dont la valeur se compte en dizaine de millions d'euros) », poursuit-il.

RETOUR EN FORCE DES AMÉRICAINS

Conséquence : depuis quelques semaines, les experts notent une baisse d'activité de la part des Français. Un léger ralentissement compensé par le retour en force des acheteurs étranger. « Si l'année 2021 avait été marquée par un effet de rattrapage des acquéreurs français, dans la continuité de la crise du Covid-19, on a vu revenir nombre d'investisseurs qui avaient subi les restrictions de voyage imposées par la pandémie », décrypte Richard Tzipine, directeur général de Barnes.

C'est notamment le cas des Américains, principaux animateurs du marché immobilier de luxe parisien. « Confrontée à une inflation très forte et à des taux d'intérêt beaucoup plus élevés qu'en Europe, cette clientèle profite d'un taux de change nettement favorable au dollar par rapport à l'euro, ce qui a pour conséquence d'augmenter de manière conséquente son pouvoir d'achat. Venir acheter un bien en France

▶

en 2022, c'est comme faire les soldes ! », poursuit Richard Tzipine. « On voit d'ailleurs arriver dans la capitale une clientèle américaine moins fortunée, qui achète des biens moins chers, dans une pure logique d'investissement, profitant d'un moment qui lui est très favorable », témoigne Nicolas Pettex-Muffat.

PRIME AU ZÉRO DÉFAUT ET SANS TRAVAUX

Autre constat : si les biens d'exception ne font que très rarement l'objet d'une négociation et partent très vite - du simple fait qu'il y a très peu de biens sur le marché -, on assiste en revanche à un allongement des délais de vente en ce qui concerne les biens haut de gamme classiques. Ce qui incite les vendeurs à faire, plus que jamais, preuve de patience.

À Paris, où l'immobilier haut de gamme est désormais présent dans l'ensemble des arrondissements *(voir plus loin)*, les futurs acquéreurs affichent une nette préférence pour des biens sans travaux ou exempts de défaut, clé en main. « Entre le renchérissement du coût des matériaux de construction et la difficulté pour trouver rapidement des artisans, beaucoup hésitent à se lancer, à l'instar de ce qui se passe dans le marché traditionnel », note Nicolas Pettex-Muffat, qui précise que ce sont ces biens à rénover qui « étaient les premiers à partir avant la période Covid ».

MOINS DE MAISONS EN STOCK

Du côté des biens, ce sont les maisons qui tirent le marché du logement de luxe vers le haut. Selon les chiffres communiqués en juillet dernier par la plateforme d'annonces Belles Demeures (groupe SeLoger), elles ont vu leur prix augmenter de 14% depuis janvier 2021, pour atteindre près de 6.900 euros du mètre carré en moyenne. Au niveau national, le succès est tel sur ce segment que les stocks d'annonces se sont fortement réduits et que les biens de prestige à vendre se font de plus en plus rares.

En revanche, si le nombre de maisons de luxe encore à vendre s'épuise depuis le début de la crise sanitaire (- 10%), la tendance observée par Belles Demeures est inverse pour les appartements haut de gamme. Sur la même période, les prix de ces derniers ont chuté de 5%, à près de 7.800 euros le mètre carré, avec un stock d'annonces en hausse de 37%.

Parmi les secteurs géographiques fortement demandés, Paris reste, comme signalé plus haut, très prisée. Le marché des propriétés les plus luxueuses (à plus de 3 millions d'euros) y enregistre encore des hausses des prix. Dans certains arrondissements, le prix du mètre carré dépasse même allègrement les 30.000 euros. Côté clientèle, Barnes annonce que 33% des biens vendus par son réseau dans le quartier du Marais le sont à des étrangers. Une proportion qui atteint respectivement 25% et 30% dans les très chics VII^{ème} et VIII^{ème} arrondissements.

LA VUE SUR MER SE PAIE CHER SUR LA RIVIERA

Mais ce fort appétit pour les logements de prestige se manifeste également en région. La Côte d'Azur, qui concentre près de 17% des annonces de maison de luxe, enregistre pour ce type de bien « une hausse des prix de 10,5% sur les deux dernières années », indique Thomas Lefebvre, directeur scientifique du Groupe SeLoger et Meilleurs Agents. « Pour une villa, il est compliqué d'avoir une vue sur la mer à moins d'un million d'euros », illustre de son côté Julien Bourdry, directeur commercial des filiales chez Barnes sur la Riviera.

Ce périmètre, où les prix moyens du mètre carré sont extrêmement variables (de 4.500 euros à Grasse à 100.000 euros à Monaco), s'est caractérisé par une baisse du stock de biens d'un tiers au cours des deux dernières années. « Si un rééquilibrage des prix se profile sur le segment de 1 à 4 millions d'euros, les propriétés d'exception continueront à ne suivre aucune tendance, vu que ce marché est assez insensible aux mouvements généraux », prédit Julien Bourdry.

MARCHÉS DE REPORT

Là, comme dans les autres zones à forte concentration de biens de prestige (sur le littoral comme à la montagne), un autre phénomène s'accentue : l'apparition de marchés de report, qui font apparaître de nouveaux territoires du luxe. « Les nouveaux arrivants qui ne trouvent pas à acheter à Saint-Tropez, du fait d'un manque d'offre ou de prix dépassant leur budget, peuvent s'orienter vers Sainte-Maxime où les maisons sont un peu moins chères », confie Julien Bourdry.

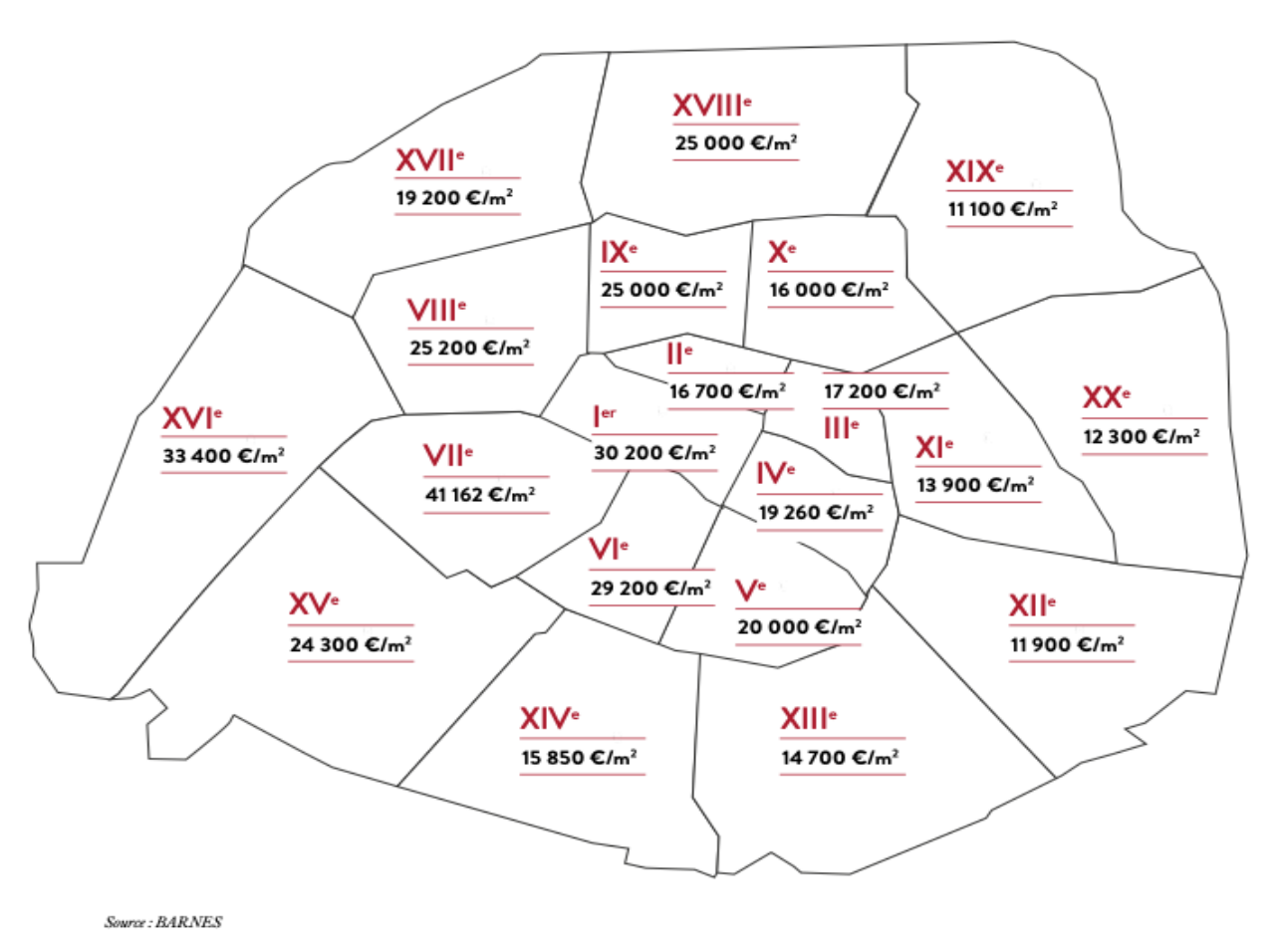
Il en va de même sur le Bassin d'Arcachon. « Biscarosse, Lacanau et la Teste-de-Busch prennent le relais du Pilat et du Cap-Ferret, où des maisons en première ligne se vendent plus de 10 millions d'euros », affirme Richard Tzipine. « En Normandie, nous orientons les prétendants à l'acquisition à Deauville vers Villers-sur-Mer, voire Granville pourtant située à plus de 150 kilomètres de là pour trouver des biens estimés à plus de 2 millions », ajoute le DG de Barnes.

En cette période où subsistent nombre d'inconnues, l'immobilier de prestige est toujours considéré comme une valeur refuge. D'après Belles Demeures, huit porteurs de projets sur dix estiment qu'il s'agit d'un placement sûr. ■

À Paris, le haut de gamme gagne tous les arrondissements

Il fut un temps, pas si lointain, où l'immobilier de luxe était cantonné à certains arrondissements de l'ouest et du centre de Paris. Mais aujourd'hui, la réalité est tout autre. Au regard d'une récente étude menée par Barnes, les acquéreurs aisés ne rechignent plus à quitter leur zone de confort géographique. « Désormais, le haut de gamme s'étend à l'ensemble de la capitale », explique Richard Tzipine, directeur général du réseau. Ainsi, à côté des secteurs historiques les plus prisés - comme les VI^{ème}, VII^{ème} et VIII^{ème}, où les prix moyens pratiqués par Barnes dépassent les 25.000 euros du mètre carré -, une nouvelle clientèle dotée de revenus et d'apports confortables a fait son apparition dans les X^{ème} et XIX^{ème} arrondissements. Rive gauche, ce sont les XIIIème (14.000 euros du mètre carré en moyenne chez Barnes) et XIV^{ème} arrondissements (15.850 euros/mètre carré) qui bénéficient d'un regain d'intérêt manifesté par la clientèle familiale.

Cet élargissement du marché du luxe vers les arrondissements jusque-là délaissés répond toutefois à des demandes différentes selon les secteurs concernés. « Les nouveaux quartiers en vogue, par exemple dans le XIX^{ème} ou le XX^{ème}, reposent sur des îlots bien délimités à une rue ou un square près », précisent les auteurs de l'étude. Pour Richard Tzipine, cela traduit « une nouvelle manière de concevoir l'achat immobilier à Paris, selon une démarche plus personnelle qui se rapproche du sur-mesure ».



MON IMMOBILIER EN BREF

Annonces de location
LES BAILLEURS PRIVÉS DANS LE VISEUR DE LA CLCV

Montants du loyer, des charges mensuelles et du dépôt de garantie, indication de la superficie du bien ou encore sa classe énergétique... Depuis le 1er juillet dernier, toutes les petites annonces de logement à louer en France doivent comporter une dizaine de mentions obligatoires. Pourtant, selon une étude de l'association de défense des consommateurs CLCV en date du 18 novembre, seulement 6% des annonces seraient pleinement conformes à la réglementation. « Un taux qui est de 0% pour les annonces émises par des particuliers et de seulement 17% pour les professionnels », s'alarment les auteurs de l'enquête.
Dans le détail, les résultats montrent que les annonces publiées sur le site PAP sont, par exemple, plus précises que celles diffusées sur celui de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), avec une présence des mentions obligatoires s'affichant respectivement à 83% et 62%. Si elle ne conteste pas les données, la Fnaim rétorque en mettant en avant le fait que « la complexité et la surabondance des nouvelles normes empêchent consommateurs et professionnels de s'y retrouver, et que l'accompagnement par un professionnel demeure une assurance de sécurité et de respect de la loi dans la location ». On ne saurait lui donner tort...

Rénovation énergétique
UN ÉCO-PTZ COUPLÉ À MAPRIMERÉNOV'

Tous les propriétaires - occupants et bailleurs - peuvent désormais bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour financer le reste à charge des travaux d'amélioration énergétique éligibles au dispositif MaPrimeRénov'. Ce prêt sans intérêt, plafonné à 30.000 euros, est disponible pour l'heure auprès des réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne.

Investissement locatif
UN RECOURS POSSIBLE DIX ANS PLUS TARD

Dans un arrêt rendu le 26 octobre, la Cour de cassation a confirmé qu'un investissement immobilier partiellement défiscalisé présentant un caractère trompeur peut être annulé, y compris dix ans après l'achat. La haute juridiction s'est prononcée sur le cas d'un investisseur dont le bail, arrivé à échéance, ne pouvait être reconduit aux conditions initiales.

Copropriété
ENVOLÉE DES CHARGES À PARIS

D'après une étude de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris, qui a passé au crible près de 104.000 lots, les charges de copropriété ont grimpé de 6,86% entre 2020 et 2021 dans la capitale. Cette évolution à la hausse s'explique notamment par l'envolée des prix de l'énergie (gaz, électricité). Et si ce n'était qu'un début ?

Location trop petite
GARE AUX DÉLAIS DE CONTESTATION !

Un locataire qui constate que la surface de son logement est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans le bail peut exiger une diminution de loyer. Mais comme l'a récemment rappelé la Cour de cassation, il dispose d'un délai incompressible de quatre mois seulement à compter de sa première réclamation (par lettre recommandée avec accusé de réception) auprès de son propriétaire.

LE CHIFFRE

156.900 euros

Loyers, électricité, eau... Les dépenses contraintes pèsent de plus en plus lourd sur les ménages français : ils déboursent aujourd'hui en moyenne 1.095 euros par mois pour les régler, selon l'indice national des dépenses contraintes effectué par Lesfurets en partenariat avec CSA Research. Soit une hausse mensuelle moyenne de 36 euros par rapport à 2021.

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

VALEUR ET CAPITAL – SAS au capital de 100 000 Euros – 94 quai Charles de Gaulle – 69463 LYON Cedex 06 – RCS LYON 813 754 843 - Responsabilité civile Professionnelle MMA IARD

• Impôts

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

• Emploi

Smic : 11,07 € (Taux horaire brut au 1er août 2022)	**Inflation : +6,2%** Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (octobre 2022)
RSA : 598,54 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	**Emploi : 7,3%** Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 3ème trimestre 2022

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1er août 2022)	
Taux de rémunération : **2%**	Plafond : **22.950 €**
PEL	**PEA**
Taux de rémunération : **1%** (brut hors prime d'épargne) depuis le 1er août 2016	Plafond : **150.000 €** depuis le 1er janvier 2014
Assurance vie : 1,3% (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)	

• Retraite

Âge légal : 62 ans (ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,3498 € (au 01/11/2022)	**IRCANTEC : 0,51211 €** (au 01/07/2022)

• Immobilier

Loyer : 136,27 points (+3,49%) Indice de référence (IRL) 3ème trimestre 2022	**Loyer au m² : 16 €** France entière (SeLoger novembre 2022)
Prix moyen des logements au m² (novembre 2022 baromètre LPI-Seloger)	
dans le neuf : **4.650 €**	dans l'ancien : **3.489 €**
Prix moyen du mètre carré à Paris : **11.440 €** (novembre 2022 - baromètre LPI-Seloger)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : **2,35%** (30 novembre 2022 - Empruntis)	

• Taux d'intérêt légal (2ème semestre 2022)

Taux légal des créances des particuliers : **3,15%**	Taux légal des créances des professionnels : **0,77%**

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers

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

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

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

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

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 solaire 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. ■