

à la une

## PLACEMENT ISR : RIEN N'ARRÊTE LA DÉFERLANTE ÉCO-RESPONSABLE

*dossier*

**IMMOBILIER**

LA LOI PINEL  
EN SURSIS

*placement*

**SCPI**

LE RENDEMENT 2020  
A BIEN RÉSISTÉ À LA CRISE

à la une



**PLACEMENT**  
ISR : RIEN N'ARRÊTE  
LA DÉFERLANTE  
ÉCO-RESPONSABLE

Le nombre de fonds labellisés ISR ne cesse de croître, avec plus de 600 fonds certifiés en France à fin 2020. État des lieux de l'investissement socialement responsable.

→ page 4

placement



**SCPI**  
LE RENDEMENT 2020 A  
BIEN RÉSISTÉ À LA CRISE

D'après les chiffres communiqués le 10 février par l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont généré, l'année dernière, un rendement moyen de 4,18%.

→ page 6

dossier



**IMMOBILIER**  
LA LOI PINEL  
EN SURSIS

Le dispositif d'investissement locatif a certes été reconduit jusqu'en 2024. Sauf que le marché du logement neuf fait face à une pénurie d'offres. Sans compter les difficultés pour financer son projet.

→ page 7

**vosre patrimoine**

→ page 11





à la une

# PLACEMENT ISR : RIEN N'ARRÊTE LA DÉFERLANTE ÉCO-RESPONSABLE

Le nombre de fonds labellisés ISR ne cesse de croître, avec plus de 600 fonds certifiés en France à fin 2020. État des lieux de l'investissement socialement responsable.

Une véritable lame de fond. Toutes les statistiques tendent à le démontrer : l'investissement socialement responsable (ISR) s'est durablement installé dans le paysage de la gestion d'actifs. Pas moins de 2.404 fonds communs de placement européens sont gérés en intégrant des critères extra-financiers à leur stratégie d'investissement, selon les données de Quantalys à fin 2020. C'est près de deux fois plus qu'une décennie plus tôt (1.278 fin 2010). Cette offre élargie a manifestement trouvé son public, avec des encours gérés de 1.200 milliards sur le Vieux Continent à fin 2020 par des fonds ISR. Ce montant a presque doublé en cinq ans et quadruplé en dix ans, après une envolée de 27% rien qu'en 2020, soit 255 milliards de plus qu'à fin 2019.

## ENVOLÉE DE LA COLLECTE EN 2020

L'effet marché (lié à la revalorisation des cours de Bourse) n'est pas le principal facteur. « Ces 255

milliards ont été alimentés par 174 milliards d'euros de collecte, contre une moyenne annuelle de 25 milliards sur 10 ans, constate Jean-François Bay, directeur général de Quantalys. L'année 2020 marque une bascule pour la gestion ISR. Si la tendance se poursuit, ce qui semble se confirmer au cours des deux premiers mois, les fonds ISR devraient collecter près de 300 milliards d'euros cette année ».

Au-delà de ces chiffres, Jean-François Bay constate que la collecte s'oriente principalement sur les fonds les plus engagés. « *L'engouement porte sur les fonds dont l'intensité ISR est la plus forte plutôt que sur les fonds tièdes* », relève-t-il. Une observation corroborée par les statistiques de la direction générale du Trésor, selon laquelle les encours gérés par des fonds labellisés ISR ont atteint un nouveau record à 350 milliards d'euros à fin 2020, contre 151 milliards un an plus tôt. Le nombre de fonds labellisés a également plus que doublé en un an, avec 657 fonds.



## ALIGNEMENT DES PLANÈTES

Cette envolée est le résultat d'un alignement des planètes. « La composition des marchés financiers d'aujourd'hui n'est plus celle d'hier : les investisseurs peuvent désormais investir dans des sociétés cotées comme Tesla, Neoen dans les énergies renouvelables ou McPhy dans l'hydrogène, observe Jean-François Bay. L'offre de fonds est riche et soutenue par une expertise pointue, particulièrement en France ; la crise du Covid a accéléré la prise de conscience de l'urgence climatique des épargnants, qui sont demandeurs de placements qui ont du sens. Enfin, les régulateurs poussent en faveur d'une clarification et d'une transparence accrue des fonds pour éviter le greenwashing ». À compter du 10 mars 2021 et d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les fonds, ISR ou non, seront soumis à des règles de mesures d'impact et de transparence harmonisées en matière de durabilité de leurs investissements, en application du règlement *Sustainable Finance Disclosure* (SFDR). ■



Les épargnants sont de plus en plus demandeurs de placements qui ont du sens

## Glossaire de l'ISR : devenez incollable !

• **ISR** : définition officielle de l'Association française de la gestion financière (AFG) et du Forum pour l'investissement responsable (FIR). « L'ISR (investissement socialement responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable »

• **ESG** : acronyme des termes Environnement, Social et Gouvernance, les trois grandes catégories de critères non financiers pris en compte dans le cadre des stratégies d'investissement socialement responsable menées par les gérants de fonds d'investissement.

• **Finance solidaire** : ensemble de mécanismes visant à financer des projets à vocation sociale et environnementale au travers d'entreprises ou d'associations, souvent à but non lucratif mais pas uniquement. Avant tout accessible au travers de l'épargne salariale, l'épargne solidaire s'ouvre progressivement à d'autres formes de placements.

• **Finance verte** : ensemble de mécanismes qui visent à drainer des capitaux vers la transition énergétique et

le développement d'une économie bas carbone, principalement la construction de nouvelles capacités de production d'énergies renouvelables (solaire et éolien essentiellement).

• **Label ISR** : label de l'État français soutenu par le ministère de l'Économie, destiné à rendre plus visibles les produits ISR par les épargnants. Un fonds labellisé ISR doit respecter une série de critères répartis en six thèmes. Le label ISR est accordé pour trois ans, renouvelable.

• **Label Greenfin** : label créé et chapeauté par le ministère de l'Environnement, destiné à drainer des capitaux vers le financement de la transition énergétique et écologique. Plus exigeant que le label ISR et accordé pour un an renouvelable, ce label est octroyé à des fonds excluant expressément les sociétés intervenant dans les secteurs du nucléaire et des énergies fossiles. L'offre de fonds labellisés Greenfin ouverts aux particuliers reste confidentielle.

• **Label Finansol** : label créé par l'association Finansol destiné à identifier les placements solidaires et décerné par un comité indépendant pour un an. Fin 2020, 166 produits étaient labellisés Finansol.

## « Un standard vers lequel la gestion d'actifs doit converger »

**Anne-Claire Impériale, responsable adjointe de la recherche ESG de Sycomore AM**



### Comment l'ISR influe-t-il sur la gestion d'un fonds ?

Un bon gérant de fonds en 2021 se doit de prendre en compte les sujets sociaux, environnementaux et de bonne gouvernance des entreprises dans ses décisions d'investissement, en plus de leurs fondamentaux économiques et de leurs performances financières. L'intégration de ces critères extra-financiers dans le processus d'investissement d'une société de gestion est notamment un moyen d'éviter les conséquences d'une controverse sur un cours de Bourse : l'exemple récent des difficultés rencontrées par Renault a montré toute l'importance de disposer de contrepouvoirs au sein de la gouvernance d'une entreprise.

### Comment être certain que le gérant est réellement engagé dans une démarche responsable ?

L'épargnant, ou son conseiller, doit mener ses propres investigations. Est-ce que le prospectus du fonds intègre et décrit les critères ESG dans son processus d'investissement, en plus de l'objectif de surperformance financière ? La transparence et la pédagogie dont la société de gestion fait preuve sur le sujet dans ses reportings annuels et au niveau de chacun de ses fonds, sont des signes évocateurs. Visiter son site Internet permet en plus de s'assurer que sa démarche est sincère, que ses pratiques en tant qu'entreprise sont cohérentes avec sa stratégie d'investissement.

### Cela permet-il d'éviter des titres de sociétés qui ont mauvaise presse ?

Il est nécessaire de vérifier qu'une politique d'exclusion est mise en œuvre et, si oui, selon quels critères, afin de s'assurer que sa politique d'investissement est en adéquation avec les valeurs auxquelles l'épargnant est attaché. Pour ce faire, il faut trouver la liste des entreprises présentes dans le portefeuille de chaque fonds, information de plus en plus souvent publiée.

### N'y a-t-il pas plus simple ?

Le recours à des fonds thématiques, par exemple sur les énergies renouvelables ou le bien-être au travail, est certainement plus lisible et plus simple pour mettre l'allocation de l'épargne en cohérence avec les aspirations de chacun. Il faut veiller à ce que ces fonds disposent du label ISR.

### Peut-on faire se fier aux labels ?

Le label ISR repose avant tout sur un engagement de moyens. Mais le nouveau cahier des charges entré en application le 23 octobre dernier impose aux sociétés de gestion de s'engager sur l'atteinte d'objectifs de surperformance sur au moins deux indicateurs ESG, par rapport à un panier de référence. On peut aussi rappeler que le label ISR suppose l'élimination de 20% de l'univers d'investissement du gérant et l'absence d'utilisation systématique de produits complexes comme certains produits dérivés. On peut donc considérer le label ISR comme un standard minimum auquel l'ensemble de l'industrie de la gestion d'actifs devra se conformer, dans un monde qui exige une transformation de toute notre économie. Pour les épargnants les plus soucieux de la vertu environnementale de leurs investissements, mieux vaut privilégier le label Greenfin.

# MES PLACEMENTS EN BREF



## SCPI

### Le rendement 2020 a bien résisté à la crise

D'après les chiffres communiqués le 10 février par l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont généré, l'année dernière, un rendement moyen de 4,18%. C'est à peine moins que le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM, l'indicateur de performance du dividende distribué ramené au prix moyen annuel par part) enregistré en moyenne en 2019. Il s'agit même d'une belle performance dans le contexte de crise générée par l'épidémie de Covid-19. En effet, la fermeture administrative de pans entiers de l'économie pouvait nourrir des craintes légitimes, du fait notamment des reports et des annulations de loyer. Sans surprise, les SCPI investies dans les murs de commerce, les activités touristiques et l'hébergement ont le plus souffert de la pandémie. Les SCPI spécialisées dans l'immobilier de bureau ou dans les établissements de santé ont été moins pénalisées.

## LIVRETS RÉGLEMENTÉS

### Statu quo sur les taux de rémunération

Un arrêté, paru au Journal Officiel du 11 février, maintient inchangés les taux de rémunération des livrets d'épargne réglementée. Concernant le Livret A, les épargnants se verront appliquer le taux de 0,5% au minimum jusqu'au 31 juillet prochain. Le Livret de développement durable et solidaire (LDDS, ex-Codevi) propose une rémunération identique (0,5%). Celle du Livret d'épargne populaire (LEP) demeure stable également, à 1%. Pour le Compte épargne logement (CEL), elle est maintenue à 0,25%.



## ÉPARGNE RETRAITE

### Un premier bilan pour le nouveau PER

La Fédération française de l'assurance a publié, le 1<sup>er</sup> mars, les premières données sur le plan d'épargne retraite (PER). Seize mois après sa commercialisation, ce placement créé par la loi Pacte comptabilisait 1,24 million d'assurés pour 13,4 milliards d'euros d'encours au 31 janvier. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, le PER remplace la plupart des contrats individuels et collectifs d'épargne retraite.



## BOURSE

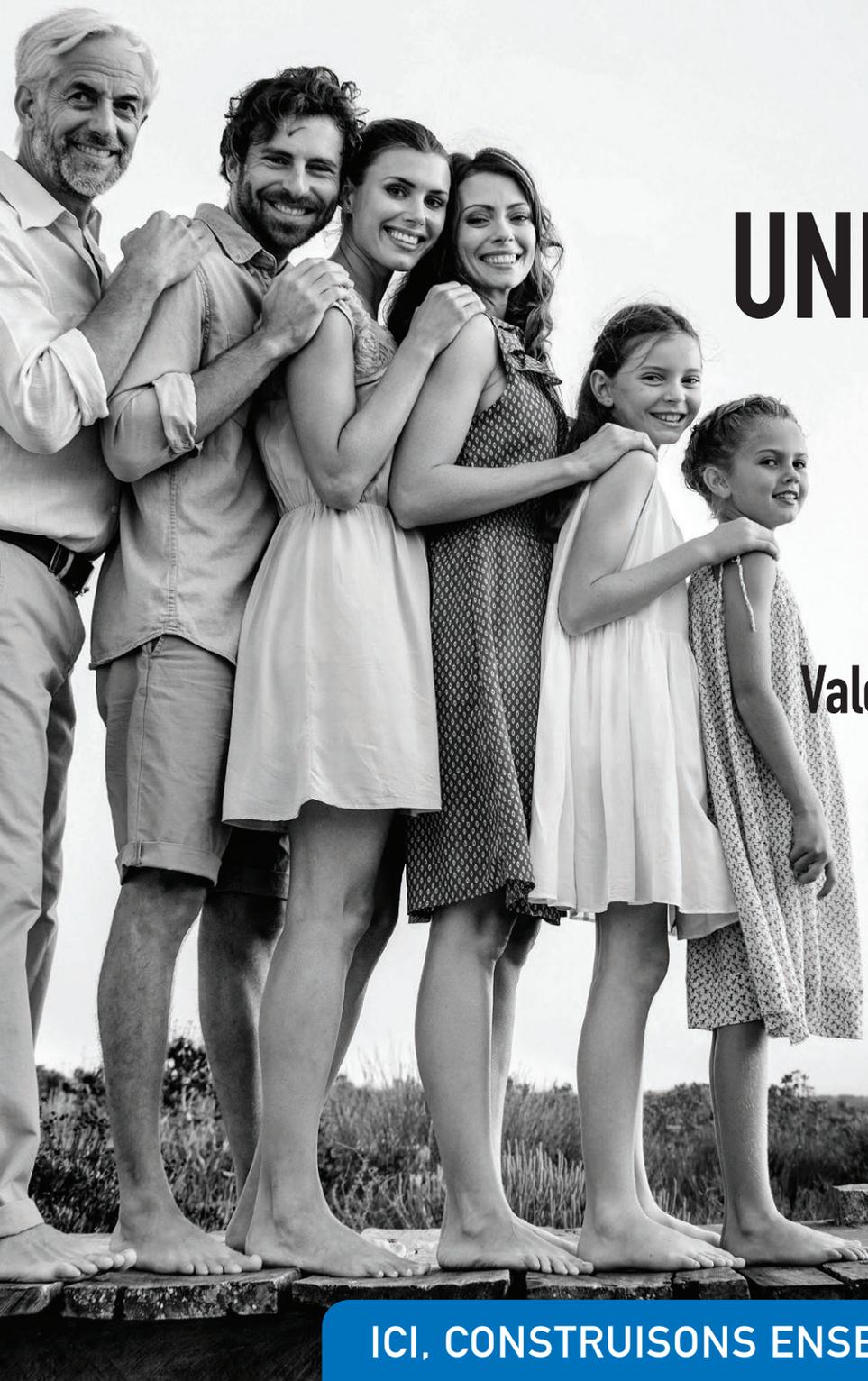
### Record de recettes pour la TTF en 2020

L'an dernier, la taxe sur les transactions financières (TTF) a rapporté 1,785 milliard d'euros à l'État, soit une augmentation de 340 millions par rapport à 2019. Le ministère des Comptes publics évoque un montant « record » depuis sa création en 2012. La TTF, dont le taux est fixé à 0,3%, s'applique sur les actions des sociétés françaises dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros.

## LABEL RELANCE

### 147 fonds labellisés

147 fonds ont obtenu le label Relance au 1<sup>er</sup> mars 2021, selon le ministère de l'Économie. L'encours de ces fonds s'élève à 13 milliards d'euros, et à 24,5 milliards d'euros en incluant les objectifs de collecte des fonds en cours de lancement. Parmi les supports labellisés, 55 sont des fonds grand public, dont près d'une cinquantaine accessibles dans le cadre des contrats d'assurance vie multisupports ou en unités de compte. Lancé le 19 octobre 2020 par le ministre de l'Économie Bruno Le Maire, le label Relance vise à permettre aux épargnants de mieux identifier des placements favorisant le financement de PME-ETI françaises.



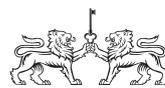
# À CHAQUE SITUATION, UNE SOLUTION VALOFI

Constituer un capital  
Valoriser un capital existant  
Percevoir des revenus  
complémentaires...

**ICI, CONSTRUISONS ENSEMBLE VOTRE PATRIMOINE**

Une société du groupe

**VALEUR ET  
CAPITAL** 



LA GESTION PRIVÉE

**VALOFI**

dossier

# IMMOBILIER

## LA LOI PINEL EN SURSIS



Le dispositif d'investissement locatif a certes été reconduit jusqu'en 2024. Sauf que le marché du logement neuf fait face à une pénurie d'offres. Sans compter les difficultés pour financer son projet.

Il était, en principe, censé prendre à la fin de cette année. Mais la loi de finances pour 2021 a finalement acté une nouvelle prolongation du Pinel. Le dispositif en faveur de l'investissement locatif dans le neuf n'expirera donc pas le 31 décembre 2021, mais le 31 décembre 2024. Une bonne nouvelle, *a priori*, pour ceux qui n'ont pas encore eu l'occasion d'en profiter.

### EXIT LES MAISONS INDIVIDUELLES !

Il n'empêche que si la loi Pinel bénéficie d'un sursis supplémentaire, cette prolongation s'accompagne de nouvelles règles du jeu. Cela se traduit d'abord par un champ d'application plus restreint de ce mécanisme. En effet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, cet investissement immobilier ne concerne plus que les investissements effectués dans les bâtiments d'habitation collectifs - et donc pour l'achat d'appartements - situés dans les zones géographiques où la demande locative est plus forte que l'offre de logements.

En d'autres termes, les maisons individuelles neuves situées dans ces zones

dites « tendues » - Abis, A et B1 - ne sont désormais plus éligibles à la loi Pinel, et ce, même lorsqu'il s'agit de villas individuelles construites de manière jume-

**« La principale évolution du dispositif Pinel réside dans l'amenuisement au fil du temps des avantages fiscaux offerts par sa mise en place ».**

lée, voire en bande, au sein d'une copropriété. Seuls ceux qui ont déposé un permis de construire l'ont passé peuvent bénéficier du Pinel sur une maison. Pour rappel, c'est la loi de finances 2020 qui avait adopté ce principe, mais avec une entrée en vigueur décalée d'un an. Un choix que certains trouveront regrettable, dans la mesure où un tel montage offre la perspective d'une belle rentabilité.

### AVANTAGE FISCAL ABAISSÉ

Mais la principale évolution du dispositif réside dans l'amenuisement au fil du temps des avantages fiscaux offerts par sa mise en place. Pour les deux années à venir, les taux de réduction d'impôt offerts par la mise en location du logement restent identiques à ceux appliqués avant la réforme (pour rappel, le bailleur dispose d'un an maximum après l'acquisition ou la livraison du bien pour le mettre en location, faute de quoi le logement n'est plus éligible au dispositif fiscal).

Ainsi, pour un bien neuf acquis ou achevé en 2021 ou en 2022 dans le cadre

d'un investissement Pinel, il est toujours possible de bénéficier d'une réduction d'impôt de 12% du prix de revient de l'opération (prix immobilier + frais de

notaire) si le bien est mis en location pour une durée minimum de six ans. Le taux est maintenu à 18% pour une période d'engagement neuf ans, et à 21% si l'engagement est prolongé jusqu'à douze ans.

En résumé, un investissement Pinel engagé cette année et l'an prochain (toujours dans la limite de deux opérations par an, pour un montant total de 300.000 euros et dans le respect d'une limite de loyer maximale applicable aux locataires du logement) ouvre donc droit à une réduction fiscale maximale de 63.000 euros. C'est ensuite que les choses vont bouger.

Dès 2023, l'avantage fiscal procuré par le Pinel va être réduit. Pour un investissement effectué cette année-là, les taux de réduction descendront respectivement à 10,5%, 15% et 17,5% pour les engagements à une période locative de six, neuf et douze ans. Pour une opération menée en 2024, ces taux se verront encore affaiblis, puisqu'ils tomberont respectivement à 9%, 12% et 14%.

### EXCEPTIONS AU COUP DE RABOT

Il faut néanmoins savoir que certains logements feront exception à cette baisse progressive de l'avantage fiscal. Il s'agit tout d'abord des investissements menés d'ici le 31 décembre 2024 dans des biens neufs situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Là, les taux de réduction resteront identiques à ceux pratiqués actuellement (à 12%, 18% et 21%).

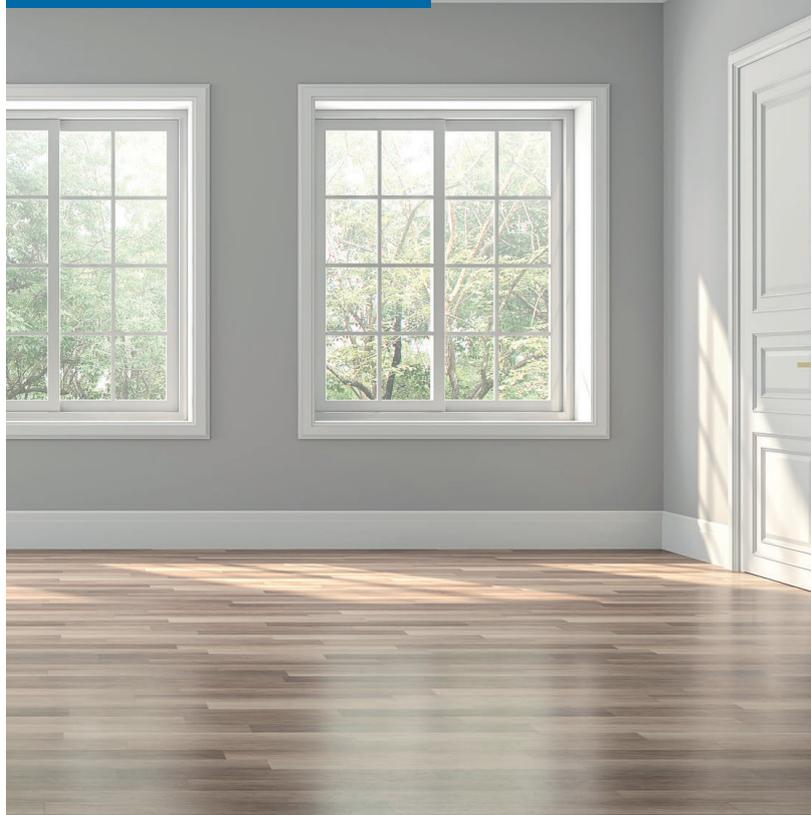
De même, le dispositif actuel demeure inchangé pour les logements qui ont fait l'objet de lourds travaux de réhabilitation et qui, à ce titre, sont considérés comme ayant bénéficié d'une remise à neuf.

Enfin, il en va de même pour les investissements réalisés d'ici la fin 2024 dans des logements qui afficheront des performances énergétiques et environnementales supérieures à la réglementation en vigueur (la réglementation thermique RT2012 ou RE2020, selon la date d'achat). Une opportunité qui laisse peut-être entrevoir, à terme, l'essor d'un « Pinel vert » ?

### DÉFICIT D'OFFRE

Certains, à l'instar de Renaud Cormier, le vice-président de l'Association française de l'immobilier locatif (Afil), voient dans la prolongation du Pinel une reconnaissance de l'utilité de ce dispositif pour tous ceux qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier ou préparer leur retraite. Il n'empêche que si la loi Pinel gagne un sursis de trois ans, elle ne profite pas forcément d'un environnement propice à sa réalisation.

L'an dernier, 380.000 permis de construire ont été délivrés, soit 15% de moins qu'en 2019



Cela se traduit tout d'abord par une offre asséchée de logements neufs. Selon les données communiquées mi-février par le ministère de la Transition écologique, les réservations et les mises en vente de logements neufs ont chuté de près de 25% en 2020.

L'an passé, plusieurs facteurs ont particulièrement compliqué les projets des promoteurs. On peut bien sûr citer les élections municipales de mars : traditionnellement, dans les mois qui précèdent ce scrutin, les édiles en place ralentissent la cadence des constructions. Mais la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 a encore accentué le phénomène, puisque l'entre-deux tours a connu une durée exceptionnelle (ce n'est que le 28 juin 2020 que les électeurs ont été appelés aux urnes pour le second tour !).

Conséquence directe : selon la Fédération française du bâtiment (FFB), seuls 380.000 logements ont été autorisés à la construction en 2020, ce qui représente 65.000 permis de moins que l'année précédente. Et si la FFB prévoit une reprise de l'activité cette année, elle juge que cela ne permettra pas de rattraper la chute de 15% enregistrée l'an passé.



L'assouplissement des restrictions du HCSF est une lueur d'espoir pour certains candidats à l'investissement locatif

Cette pénurie affecte, bien sûr, directement l'investissement locatif. Une région reflète particulièrement cette situation : l'Île-de-France. Dans un communiqué publié le 24 février dernier, le Centre d'analyses et de prévisions immobilières (Capem) indique que « l'investissement locatif connaît sa plus forte baisse depuis la mise en place du dispositif Pinel avec 8.000 lots vendus en 2020 ». Soit un affaïssement de 48% par rapport à 2019. Dans ce contexte, la demande d'investissement reste forte mais elle s'exerce sur un choix plus réduit.

### **FINANÇABILITÉ DÉGRADÉE**

Dans le même temps, les conséquences économiques de la crise sanitaire ont généré l'an passé une augmentation du taux de désistement à l'égard de l'investissement locatif. En premier lieu, compte tenu de la conjoncture, la perspective pour un bailleur de devoir être confronté à une multiplication de loyers impayés de la part des locataires a sans doute fait réfléchir nombre de candidats au Pinel.

Autre élément à prendre en compte : les recommandations, émises en décembre 2019 par le Haut

conseil de stabilité financière (HCSF) en matière de conditions d'octroi de crédits immobiliers ont bloqué de nombreux dossiers de financement l'année dernière, principalement à cause de la règle des 33% d'endettement. L'assouplissement des restrictions du HCSF, annoncées fin décembre 2020 - et notamment le taux d'endettement augmenté à 35% - constitue toutefois une lueur d'espoir pour les investisseurs en locatif, lourdement pénalisés par les anciennes règles. Même si l'incertitude de la reprise de l'économie, de la hausse du chômage et l'ombre du nouveau coronavirus incitent plus que jamais les banques à la prudence dans le financement des nouveaux projets.

L'avenir du Pinel étant réglé à court terme, une question se pose : par quoi le dispositif sera-t-il remplacé après 2024 ? Il est, à ce stade, impossible de répondre. Une chose est sûre : la réforme impose au gouvernement la remise au Parlement, avant le 30 mars prochain, d'un rapport recommandant « des dispositifs de soutien au développement de l'offre de logement locatif intermédiaire, favorisant une implication accrue des investisseurs institutionnels ». ■

# MON IMMOBILIER EN BREF



## PRÊT IMMOBILIER

### L'assurance emprunteur désormais incluse dans le calcul du taux d'endettement

La nouvelle n'est pas pour réjouir les futurs aspirants à la propriété. Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui avait annoncé en fin d'année dernière un assouplissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers, a demandé, dans une recommandation publiée le 27 janvier, que les banques prennent systématiquement en compte le coût de l'assurance de prêt au sein des charges annuelles d'emprunt dans le calcul du taux d'endettement (ou taux d'effort) des ménages. Cette couverture - qui prend en charge les mensualités de remboursement du prêt en cas de décès, d'invalidité, voire de perte d'emploi - peut représenter jusqu'à 40% du coût total du crédit immobilier. Dans certains cas, l'intégration de l'assurance emprunteur fait désormais courir un risque de dépassement du taux d'endettement autorisé (porté désormais à 35%). Et donc, un refus de la demande de crédit. Une alternative s'offre aux particuliers : choisir une assurance emprunteur individuelle souvent moins chère, plutôt que l'assurance de groupe proposée par la banque qui édite le prêt.

## DÉCÈS

### Une aide pour les parents endeuillés

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, les parents qui perdent un enfant touchent une allocation versée par la CAF ou, s'ils relèvent du régime agricole, par la MSA. L'enfant doit être âgé de moins de 25 ans et être fiscalement rattaché à ses parents. Selon le niveau de ressources et du nombre de personnes à charge, l'aide atteint 1.005,04 euros ou 2.010,05 euros.

## IMPÔTS SUR LE REVENU

### Nouvelles conditions d'accès

La liste des bénéficiaires de la déclaration automatique des impôts s'allonge. Ce dispositif, qui permet à certains foyers fiscaux de bénéficier d'une validation automatique de leur déclaration de revenus, s'ouvre aux contribuables ayant déclaré une naissance, une adoption, le recueil d'un enfant mineur ou la perception de pensions alimentaires en 2020.



## EMPLOI À DOMICILE

### Vers un crédit d'impôt mensualisé

À partir de 2022, les particuliers qui font appel aux services d'une aide à domicile (directement ou via une entreprise prestataire) bénéficieront d'un « crédit d'impôt instantané ». Au lieu d'attendre un an pour récupérer auprès du fisc 50% des sommes engagées pour rémunérer le salarié, ils ne paieront que la moitié du coût réel de la prestation.

## FRAIS PROFESSIONNELS

### Seuils et plafonds de l'abattement de 10%

Après chaque déclaration de revenus, l'administration fiscale applique sur les salaires et revenus assimilés une déduction fiscale de 10%, correspondant à une compensation des frais professionnels. Pour le calcul de l'impôt 2021, le montant de la déduction imputé à chaque membre du foyer fiscal est au minimum de 442 euros et au maximum de 12.652 euros.

## LE CHIFFRE

Selon un décret, paru au **450 kWh** Journal Officiel le 13 janvier, les logements dont la consommation énergétique dépasse 450 kilowattheures par mètre carré - ceux qui sont classés G sur le diagnostic de performance énergétique - ne pourront plus être proposés à la location dès 2023. Cette échéance concerne 90.000 biens, soit 4% des « passoires thermiques ».

# PRÉPARER SON AVENIR, C'EST CAPITAL MISEZ SUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF ET TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN CAPITAL

**LOI PINEL**

jusqu'à

**6 000 €\***

de réduction  
d'impôt/an

**ICI, CONSTRUISONS ENSEMBLE VOTRE PATRIMOINE**

Une société du groupe

**VALEUR ET  
CAPITAL** 

**VALORITY**  
INVESTISSEMENT

VALORITY INVESTISSEMENT - SAS au capital de 1 889 022,90 euros - RCS LYON 442 404 356 - Assurance de responsabilité civile professionnelle MMA IARD

Illustration non contractuelle, selon la libre interprétation de l'artiste.\* Pour un investissement de 300 000 €, réalisé au plus tard le 31/12/2021 en métropole en zone A, Abis, B1 ou dans une commune couverte par un contrat de redynamisation de site de défense, sous réserve de l'éligibilité du programme immobilier au dispositif PINEL et d'un engagement de location minimum sur 6 ans (soit 18 % du montant de l'investissement).

Tout investissement locatif est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement (non-respect des conditions d'application du dispositif et notamment des engagements de location, loyers impayés, évolution du marché).

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2019 imposables en 2020)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.663 €</b>	revenu net imposable <b>14.997 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>18.000 €</b>

• **Emploi**

<b>Smic : 10,25 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2021)</small>	<b>Inflation : +0,6%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (janvier 2021)</small>
<b>RSA : 564,78 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 8%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4<sup>ème</sup> semestre 2020</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>au 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 1,5%</b> <small>(FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2019)</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 : 1,2714 €</b> <small>(au 01/11/2020)</small>	<b>IRCANTEC : 0,48705 €</b> <small>(au 01/01/2021)</small>

• **Immobilier**

<b>Loyer : 130,52 points</b> <small>(+0,20%) Indice de référence (IRL) 4<sup>ème</sup> trimestre 2020</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 12,80 €</b> <small>France entière (Clameur mars 2019)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> <small>(février 2021 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : <b>5.050 €</b>	dans l'ancien : <b>3.601 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>10.727 €</b> <small>(février 2021 - baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>1,10%</b> <small>(1<sup>er</sup> février 2021 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1<sup>er</sup> semestre 2021)

Taux légal des créances des particuliers : <b>3,14%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>0,79%</b>
---	---

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

Prêts à taux fixe : <b>2,56% (moins de 10 ans)</b> <b>2,57% (10 à 20 ans)</b> <b>2,67% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>2,52%</b>
Prêts-relais : <b>3,01 %</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>9,97%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>5,07%</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)*