

à la une

IMMOBILIER POST-COVID QUELLES TRANSFORMATIONS ?



dossier

PLACEMENT

INVESTIR SANS STRESS
AVEC LES VERSEMENTS
PROGRAMMÉS

éclairage

MARCHÉS FINANCIERS

L'HEURE DE LA SÉLECTIVITÉ
A-T-ELLE SONNÉ ?

à la une



**IMMOBILIER
POST-COVID
QUELLES
TRANSFORMATIONS ?**

L'épidémie du nouveau coronavirus n'a ni refroidi, ni différé l'envie de propriété immobilière des Français. On a même assisté ces derniers mois à un rebond des ventes de logements anciens, toujours dans un contexte de taux bas. Autres tendances lourdes : le dynamisme confirmé des villes moyennes et le retour en grâce des résidences secondaires. Tour d'horizon.

→ page 3

dossier



**PLACEMENT
INVESTIR SANS STRESS
AVEC LES VERSEMENTS
PROGRAMMÉS**

Ce dispositif permet d'investir régulièrement et de lisser ses points d'entrée sur les marchés. Une méthode particulièrement rassurante lorsque les valorisations sont élevées et l'horizon incertain. La pratique se développe aussi chez les fournisseurs de SCPI.

→ page 7

éclairage



**MARCHÉS
FINANCIERS
EST-CE L'HEURE
DE LA SÉLECTIVITÉ ?**

Après quinze mois de vive remonte, jusqu'à atteindre de nouveaux records, les marchés actions vont-ils poursuivre leur marche en avant, alors que l'inflation est plus vive qu'anticipé ? Éclairage.

→ page 11

vosre patrimoine

→ page 13





à la une

IMMOBILIER POST-COVID QUELLES TRANSFORMATIONS ?

L'épidémie du nouveau coronavirus n'a ni refroidi, ni différé l'envie de propriété immobilière des Français. On a même assisté ces derniers mois à un rebond des ventes de logements anciens, toujours dans un contexte de taux bas. Autres tendances lourdes : le dynamisme confirmé des villes moyennes et le retour en grâce des résidences secondaires. Tour d'horizon.

D'aucuns avaient imaginé que, compte tenu de la crise sanitaire engendrée par le nouveau coronavirus à l'orée du printemps 2020, le marché immobilier allait s'effondrer. Aujourd'hui, force est de constater que le diagnostic paraît bien éloigné de ces prédictions de Cassandra. Après le creux généré par les premiers épisodes de confinement l'année passée, le rebond est impressionnant. Preuve, une fois encore, que la pierre conserve son statut de valeur refuge auprès des Français. Sauf que la pandémie a modifié la structure même de la demande, faisant ainsi naître de nouvelles perspectives.

RECORD DE VENTES DANS L'ANCIEN, MALGRÉ LA CRISE

La dynamique retrouvée du marché s'est d'abord traduite par le niveau conséquent des volumes de ventes. L'année 2021 a, en effet, démarré sur

des chapeaux de roue pour les agences immobilières. Au 31 mars dernier, ce sont 1,08 million de logements anciens qui ont changé de mains sur douze mois dans notre pays, selon l'indice établi en commun par les notaires et l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee). Rapporté au stock de biens disponibles, le nombre de transactions a dépassé le pic enregistré fin 2019. Un record porté avant tout par la province, où quelque 900.000 opérations ont été conclues sur la période.

Conséquence directe : des prix tirés vers le haut dans tout le pays, à hauteur de 5,9% sur un an. Un constat observé sur le marché de l'ancien, comme sur celui du neuf. Au premier trimestre de cette année, la progression des prix a davantage été marquée pour les maisons (+6,5%) que pour les appartements (+5,1%), toujours selon les notaires et l'Insee. Cette inclination pour les maisons

individuelles est notamment soutenue par le marché en Île-de-France, où les prix ont bondi de 7,1% sur les trois premiers mois de 2021 (contre +6,8% fin 2020), d'après les derniers chiffres des notaires du Grand Paris. À l'inverse, la montée du prix des appartements a ralenti dans la région francilienne en début d'année (+3,6%, contre +6,1% au dernier trimestre 2020). Selon les prévisions des notaires, la valeur des maisons devrait encore s'apprécier de 4% (3% en tenant compte de la correction des variations saisonnières) en Île-de-France en ce mois de juillet, par rapport à avril.

UN IMPÉRIEUX BESOIN D'ESPACE ET DE VERDURE

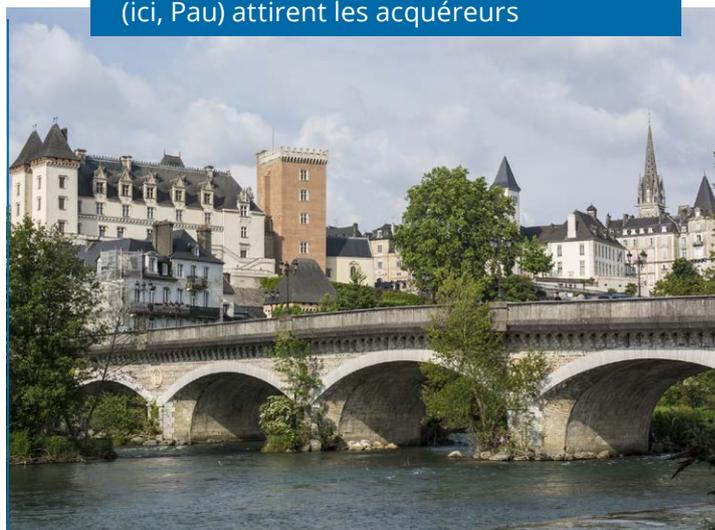
Il faut dire qu'après un an de pandémie, une tendance très nette à la recherche de logements avec balcon, jardin ou terrasse, hors des centres-villes, a vu le jour. Longtemps considérés comme accessoires, ces espaces extérieurs apparaissent dorénavant comme essentiels (c'est même devenu l'un des premiers critères pour 23% des acheteurs dans le neuf). Cet engouement, qui semblait se dessiner lentement au sortir du premier confinement, s'est depuis nettement confirmé. Un phénomène assurément encouragé par le développement du télétravail, qui autorise désormais à se projeter dans un nouveau chez-soi plus éloigné de son bureau.

Contraintes financières, marché tendu, temps de transport à rallonge... La pandémie a, *de facto*, conduit à une prise de conscience forte au sein de la population urbaine en général, davantage marquée sur le marché parisien en particulier. De là à parler d'un exode massif et durable vers la campagne, il n'y a qu'un pas... qu'un grand nombre d'acteurs du marché immobilier se refusent encore à franchir.

Bien sûr, un certain nombre de Parisiens ont décidé de plier bagage avec la pandémie (les CSP + étant les plus nombreux à désertier la capitale). Mais la plupart n'ont pas changé de région. Les envies de verdure se sont souvent concrétisées par l'acquisition d'un logement un peu plus grand en Île-de-France. Cela s'est traduit par une hausse des prix sur un an de 5,8% en Petite Couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) et de 4,4% en Grande Couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise), selon les Notaires du Grand Paris. La tension a, là encore, été plus forte pour les maisons, avec une progression des prix d'environ 7% sur l'ensemble de la région.

« Ce sont les villes moyennes, situées à proximité des grandes agglomérations, qui séduisent davantage les futurs acquéreurs ».

Avec la crise sanitaire, les villes moyennes (ici, Pau) attirent les acquéreurs



LES VILLES MOYENNES TIRENT LEUR ÉPINGLE DU JEU

Autre tendance que l'on sentait poindre, mais qui s'est largement accentuée avec la crise sanitaire : l'appétit grandissant pour les villes moyennes. Autrefois ringardisées, assommées par la désindustrialisation et la fermeture des services publics, elles sont aujourd'hui très recherchées.

Selon le deuxième baromètre des villes moyennes bénéficiaires du programme Action cœur de ville (ACV), réalisé par le Conseil supérieur du notariat et publié le 15 juin dernier, ces communes prisées pour leur taille humaine et leurs loyers abordables ont enregistré en 2020 une hausse des ventes de maisons et d'appartements (296.160 transactions l'an passé, contre 283.290 en 2019). D'importants volumes de ventes ont été observés à Moulins, Sète, Besançon, Pau, Lisieux, Saintes ou encore Autun. Par ailleurs, les notaires font état d'une nette augmentation des acquéreurs en provenance d'Île-de-France dans les départements de l'Eure, de l'Orne et de l'Yonne.

Reste que si les habitants des grandes agglomérations rêvent de grands espaces, il n'est pas question pour autant de s'isoler. Ce sont les villes moyennes, situées à proximité des grandes métropoles (à une heure maximum en train) et garantissant une connexion haut débit à Internet (le télétravail partiel empêche tout exode lointain), qui séduisent pour l'acquisition de sa nouvelle résidence principale. Une règle qui se vérifie également sur le marché des résidences secondaires, qui connaît lui aussi une véritable frénésie chez nombre de citoyens traumatisés par les confinements successifs (*voir par ailleurs*).

DES TAUX DE CRÉDIT TOUJOURS BAS, MAIS...

Si le marché immobilier est à nouveau dynamique, c'est aussi grâce à des taux d'intérêt maintenus au plancher. La remontée constatée au début du premier confinement n'a finalement été qu'éphémère. En mai, les taux de prêt immobilier affichaient un taux moyen historiquement bas de 1,07%, d'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Et rien ne semble annoncer un revirement à moyen terme.

Malgré les incertitudes économiques liées à la crise sanitaire, les banques continuent de soutenir la demande de crédits immobiliers dans des conditions financières attractives. Mais elles se montrent toujours plus sélectives. Obtenir un prêt s'avère plus difficile qu'avant la pandémie pour certains profils. Les banques restent fileuses vis-à-vis de ceux qui se présentent sans apport personnel ou qui travaillent dans des secteurs fragilisés, notamment.

Les résidences secondaires ont à nouveau la cote



Selon une étude de l'Insee, au début de l'année 2020, on dénombrait 3,6 millions de résidences secondaires. Loin de s'essouffler, la tendance s'est amplifiée à la faveur de la crise liée à la Covid-19. D'après les données de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), ce marché représente actuellement 17% des transactions. C'était à peine 10% en 2019. Une embellie qui s'explique, entre autres, par la banalisation du télétravail. Car si la résidence secondaire correspondait à un pied-à-terre où l'on venait se détendre le week-end ou quelques semaines par an, c'est désormais un havre de paix où l'on peut se rendre quelques jours dans la semaine.

Sur les quatre premiers mois de 2021, Pretto a fait état d'une augmentation de 30% de l'intention d'acheter une résidence secondaire par rapport à janvier-avril 2019. Qui sont les nouveaux convertis ? Sur la base de plus de 12.000 simulations de prêts réalisées sur son site ([voir ici](#)), le courtier immobilier en ligne a tracé l'évolution de la demande. « Le profil type fait ressortir une personne de 44 ans, dont le salaire net mensuel est de 5.700 euros. L'apport moyen s'élève à 52.000 euros, alors que le prix moyen du bien financé est de 225.000 euros », décrypte Pierre Chapon, président de Pretto.

Côté géographie, avec 12,3 % des demandes, l'Occitanie est la première région de France recherchée pour une résidence secondaire. L'Auvergne-Rhône-Alpes (11,6%) et la Nouvelle-Aquitaine (11,4%) complètent le podium. Quant aux Franciliens, ils se tournent en priorité... vers l'Île-de-France. La Normandie, arrivée en deuxième position des régions qu'ils convoitent, fait face à une tension immobilière devenue prégnante. Sur certains biens, les hausses de prix peuvent atteindre 20% !■

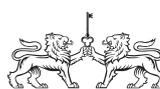
À CHAQUE SITUATION, UNE SOLUTION VALOFI

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



dossier

PLACEMENT INVESTIR SANS STRESS AVEC LES VERSEMENTS PROGRAMMÉS

Ce dispositif permet d'investir régulièrement et de lisser ses points d'entrée sur les marchés. Une méthode particulièrement rassurante lorsque les valorisations sont élevées et l'horizon incertain. La pratique se développe aussi chez les fournisseurs de SCPI.

La Bourse attire de nouveaux investisseurs ! Quelque 70.000 boursicoteurs néophytes sont venus sur les marchés au premier trimestre 2021, selon l'Autorité des marchés financiers (AMF), après plus de 400.000 en 2020. En parallèle, la part des unités de compte souscrites dans le cadre de l'assurance vie ne cesse de croître. Depuis le début de l'année, elle s'établit à 37 % des cotisations, selon la Fédération française de l'assurance (FFA), qui précise que plus de la moitié des unités de comptes sont investies en actions.

Or, ces « primo-accédants » aux marchés ont tendance à être plus jeunes et moins bien formés à la Bourse, ce qui peut les conduire à des erreurs dans leurs décisions d'achat ou de vente. Car l'épargnant est bien souvent son pire ennemi, lorsqu'il s'agit de gérer le calendrier de ses investissements en Bourse. Piloter son portefeuille en fonction des anticipations de hausse et de baisse des cours, c'est ce que l'on appelle le « market timing ». Et le résultat est généralement déplorable.

Les particuliers ont, en effet, tendance à acheter au plus haut et à vendre au plus bas. Les chiffres de la FFA sont d'ailleurs éloquentes, puisqu'ils montrent

une forte corrélation entre les versements en unités de compte et l'évolution du CAC 40. Dans son étude « Mind the gap », Morningstar a recalculé les performances des fonds commercialisés en Europe en tenant compte des flux d'entrée et de sortie sur ces supports. Ces mouvements ont dégradé les performances de plus d'un demi-point par an sur la période 2010-2018.

DES VIREMENTS AUTOMATIQUES POUR ÉPARGNER SANS EFFORT

Pour éviter ces biais, il est possible de recourir aux versements programmés. Cela permet de verser tous les mois ou tous les trimestres une somme d'argent identique, fixée selon le budget de cha-

acun. Les versements programmés ont de nombreux atouts. Tout d'abord, il s'agit d'une bonne méthode

pour épargner régulièrement, sans effort et sans avoir à y penser. À long terme, cette discipline peut d'ailleurs permettre de mettre davantage de côté. La plupart des dispositifs de versements programmés sont cependant d'une grande souplesse : ils ne prévoient pas de période d'engagement, et il

« L'investissement progressif constitue une bonne méthode pour épargner régulièrement, sans effort et sans avoir à y penser ».

est possible d'interrompre les prélèvements ou de modifier les montants à la hausse comme à la baisse sans délai.

Ils permettent, en outre, de lisser ses points d'entrée en Bourse. Au lieu de placer 1.000 euros sur les marchés en une seule fois à une date aléatoire, 100 euros seront investis sur dix dates étalées dans le temps. C'est particulièrement pertinent lorsque les valorisations sont élevées, ceci pouvant d'ailleurs être un frein à l'investissement. En effet, en cas de pronostic baissier sur les cours, mieux vaut étaler ses achats dans le temps. D'autant que ce mode d'investissement permet naturellement d'acheter davantage quand les marchés sont bas et moins lorsqu'ils sont hauts. En effet, à montant constant, il sera possible d'acquérir moins de parts de fonds quand les marchés sont élevés que lorsqu'ils sont moins bien valorisés.

UNE MÉTHODE D'INVESTISSEMENT, PAS UNE MARTINGALE

L'investissement progressif n'est en rien une martingale pour autant. Certains déplorent d'ailleurs qu'elle maintient les épargnants en dehors du marché - au lieu d'investir en une fois, l'investissement est étalé dans le temps - ce qui détruirait de la performance. Mais, *a contrario*, elle permet aux ménages dotés d'une capacité d'épargne modeste de rentrer plus rapidement sur les marchés que s'ils attendaient d'avoir accumulé un montant jugé suf-



fisant pour déclencher une démarche d'investissement. Ensuite, tout dépend du comportement des marchés. En outre, la mise en place de versements programmés n'empêche en rien de réaliser des versements complémentaires, plus opportunistes.

Cette option s'est largement diffusée dans l'assurance vie et dans les plans d'épargne retraite (PER), avec des montants minimum généralement très faibles (à partir de 30 euros par mois chez certains acteurs mutualistes) et sans frais. Seul bémol : tous les supports ne sont pas éligibles aux versements programmés. C'est, par exemple, le cas des produits de campagne, comme les produits structurés. D'autres unités de compte n'acceptent usuellement pas les versements programmés, comme les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou les fonds de private equity. Le dispositif est également pertinent dans le cadre du plan d'épargne en actions (PEA) ou d'un compte-titres. Même s'il est moins fréquent, il est souvent proposé chez les principales banques françaises.

Vigilance sur les actions fractionnées

Depuis quelques mois, des courtiers en ligne proposent d'investir en direct sur des fractions d'actions, donnant ainsi facilement accès à des titres dont le cours est élevé, à l'image d'Amazon qui cote autour des 3.500 dollars. La fintech allemande Trade Republic, arrivée en France au début de l'année, en a fait l'une de ses offres phares. Ses plans d'investissement programmés, démarrant à 10 euros, permettent de miser sur des milliers d'ETF et d'actions internationales. L'idée « a de quoi séduire », selon l'AMF. Le régulateur alerte toutefois sur le fait que derrière cette appellation se cachent des offres très diverses, et appelle à s'interroger sur la nature exacte du produit souscrit. S'il s'agit réellement de fractions d'actions, l'AMF invite à étudier les règles de regroupement pour former des actions entières et les droits qui y sont attachés. Trade Republic précise, par exemple, que les détenteurs de fractions d'actions sont éligibles aux dividendes. Mais il est aussi possible d'être face à des produits plus complexes, tels que des dérivés adossés à un sous-jacent actions. Dans ce cas, le client n'est pas détenteur de l'action, mais seulement de l'instrument financier répliquant sa performance. Il est, en outre, exposé au risque de la contrepartie ayant émis le dérivé.



Les SCPI permettent d'investir dans de l'immobilier locatif

Des SCPI à partir de quelques dizaines d'euros par mois

Les SCPI permettent d'investir dans de l'immobilier locatif, généralement d'entreprise, avec un ticket d'entrée très faible. Quelques milliers d'euros suffisent la plupart du temps. Mais pour conquérir de nouveaux clients, certaines sociétés de gestion immobilière développent des programmes d'investissement avec des versements programmés. Ces derniers peuvent prendre plusieurs formes.

Cas de figure le plus répandu, le client doit acheter au minimum une part de SCPI à chaque versement (de 150 à plus de 1.000 euros la part selon la SCPI choisie) et il acquiert un nombre de parts défini à l'avance de manière étalée dans le temps. C'est, par exemple, ce que propose Primonial REIM sur ses SCPI, avec l'obligation par ailleurs de détenir préalablement au moins dix parts du support sélectionné. Perial AM a également choisi cette voie.

Autre option : acquérir des fractions de parts, ce qui autorise des versements programmés de montants plus faibles. C'est le cas chez Corum AM, qui propose des versements à partir de 50 euros, sous condition de détenir une part de la

SCPI ciblée. La société de gestion a décimatisé les parts de ses SCPI pour ce faire. Les capitaux peuvent donc être investis directement dans la SCPI et bénéficier de son rendement, une fois le délai de jouissance écoulé. Inter Gestion le permet aussi sur sa SCPI Cristal Rente, Alderan sur Activimmo...

La Française REM vient de son côté de lancer le service Agil'Immo, déclinée depuis mars sur sa plateforme en ligne Moniwan. Après la souscription d'une part pleine, l'épargnant peut opter pour des versements réguliers (à un rythme mensuel, bimestriel, trimestriel ou semestriel) à partir de quelques dizaines d'euros selon le prix de part de la SCPI choisie. En revanche, la société impose une durée d'engagement d'un an minimum et il faut attendre que les versements cumulés atteignent la valeur d'une part de la SCPI souscrite pour que cette dernière soit attribuée à l'investisseur. Mais La Française a prévu une rémunération des fractions de part. En attendant que la part soit reconstituée, les montants versés sont rémunérés dès le premier euro à 85% du taux de rendement de l'année passée. ■



MON CRÉDIT,

**LE
MEILLEUR
TAUX**

**DE CONFIANCE
EN L'AVENIR**

ICI, 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.

MARCHÉS FINANCIERS UN CONTEXTE MOINS PORTEUR CET ÉTÉ ?



Après quinze mois de vive remontée, jusqu'à atteindre de nouveaux records, les marchés actions vont-ils poursuivre leur marche en avant, alors que l'inflation est plus vive qu'anticipé ? Éclairage.

Simple respiration ou début d'une phase plus compliquée pour les actions ? Les investisseurs ont, en tout cas, montré des signes de fébrilité à la fin du mois de juin. Cette situation erratique n'est pas surprenante. Elle intervient au terme d'un semestre spectaculaire, ponctué par l'atteinte d'un sommet à 6.687,29 points pour le CAC 40 le 17 juin. Proche des 6.700 points, l'indice parisien n'avait pas atteint ces niveaux depuis septembre 2000, lors de la bulle des valeurs TMT (technologies, médias, télécommunications).

Le CAC 40 a connu une folle ascension de plus de 80% par rapport au point bas touché le 16 mars 2020 à 3.632,06 points, au tout début de la pandémie de Covid-19. Difficile d'aller chercher de nouveaux plus hauts au-delà, alors que l'économie européenne n'a pas retrouvé son rythme d'avant-crise et que le variant Delta commence à provoquer de nouvelles restrictions sanitaires aux quatre coins du globe.

INFLATION PASSAGÈRE OU NON ?

Si le risque d'une nouvelle flambée épidémique ne peut pas être totalement écarté, ce sujet n'est pas celui qui inquiète le plus les marchés à ce stade. Une menace bien plus tangible pèse sur la tendance ces derniers temps. Celle d'une remontée de l'inflation aux États-Unis, faisant craindre une fermeture du robinet de la Fed, la banque centrale américaine,

qui inonde les marchés de liquidités depuis plus de 15 mois, source de valorisation élevée de la plupart des actifs financiers.

Les marchés sont toujours dans l'anticipation et ne détestent rien de plus que l'incertitude. C'est ce qui s'est produit aux prémices de la crise sanitaire et qui se manifeste actuellement : pendant combien de temps l'inflation américaine va-t-elle durer ? Pour l'heure, le sujet alimente les réflexions des observateurs. La question est de savoir s'il s'agit simplement d'un contrecoup temporaire lié à la sortie de crise, les goulots d'étranglement provoquant une flambée de la plupart des matières premières liées, ou d'un mouvement plus durable.

Qu'elle soit passagère ou non, cette hausse des prix pourrait provoquer des conséquences en cascade, d'une entrave à la reprise économique à l'érosion des marges des entreprises, en passant par un renchérissement des denrées alimentaires difficilement supportables pour des populations déjà précarisées par les conséquences de la crise sanitaire et la mise à l'arrêt de l'économie.

CHANGEMENT DE TON

Que dit la Fed ? Elle a certes relevé les anticipations d'inflation pour les années 2021 et 2022,

tout en laissant inchangées celles de 2023. Surtout, les prévisions individuelles de la majorité des membres du FOMC, organe en charge du pilotage de la politique monétaire de la Fed, laissent augurer une remontée des taux des Fed funds dès 2023 (taux courts, NDLR), soit un an plus tôt que prévu initialement. Et il est désormais question de réduire la voilure en termes de ses programmes d'achat d'actifs.

Ce changement de ton a fait tomber les indices boursiers de leur piédestal, tout en donnant lieu à diverses interprétations. La déstabilisation des marchés, peu habitués à appréhender une sortie de crise sanitaire, est logique. Pour autant, nombre de facteurs de soutien des marchés restent présents.

FACTEURS DE SOUTIEN

Nous l'avons vu, la politique accommodante de la banque centrale américaine ne va pas s'arrêter du jour au lendemain. De même que celle de la Banque centrale européenne (BCE), confrontée à une reprise plus modérée et disparate qu'outre-Atlantique. Le Vieux Continent va aussi commencer à profiter des premiers débloquages de fonds du plan de relance européen, destiné à favoriser le redressement économique des vingt-sept pays de l'Union européenne. Un cocktail de soutien budgétaire et monétaire inédit.

Deuxième moteur allumé, celui des flux de placement, en provenance notamment des particuliers, qui se tournent en partie vers des supports à risque plus rémunérateurs que les dépôts bancaires sur des comptes sur livret qui ne rapportent rien, voire leur font perdre du pouvoir d'achat dans un contexte d'inflation plus soutenue.

Last but not least, les publications de résultats des sociétés cotées tendent à dépasser les espérances. Ceux du premier trimestre ont agréablement surpris et l'année 2021 devrait, fait rare, être marquée par une révision à la hausse de la croissance des profits. D'habitude, c'est l'inverse qui se produit : les analystes financiers sont trop optimistes puis ajustent leurs estimations après des résultats inférieurs à leurs attentes du début d'année. La plupart des secteurs ayant retrouvé des couleurs en Bourse, l'heure des choix valeur par valeur a sonné. Celles qui continueront à surpasser les anticipations, dotées d'un management ayant fait ses preuves et de solides fondamentaux, continueront à surperformer. Rendez-vous dès mi-juillet, lors de l'annonce des premiers résultats du deuxième trimestre. ■



Le siège de la Banque centrale européenne, à Francfort en Allemagne

• **Impôts**

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

• **Emploi**

Smic : 10,25 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2021)</small>	Inflation : +1,4% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (mai 2021)</small>
RSA : 565,34 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 8% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4^{ème} semestre 2020</small>

• **Épargne**

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

• **Retraite**

Âge légal : 62 ans <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,2714 € <small>(au 01/11/2020)</small>	IRCANTEC : 0,48705 € <small>(au 01/01/2021)</small>

• **Immobilier**

Loyer : 130,692 points (+0,19%) <small>Indice de référence (IRL) 1^{er} trimestre 2021</small>	Loyer au m² : 15 € <small>France entière (SeLoger juin 2021)</small>
Prix moyen des logements au m² <small>(mai 2021 baromètre LPI-SeLoger)</small>	
dans le neuf : 4.651 €	dans l'ancien : 3.674 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 11.194 € <small>(juin 2021 - baromètre LPI-SeLoger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,10% <small>(28 juin 2021 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (2^{ème} semestre 2021)

Taux légal des créances des particuliers : 3,12%	Taux légal des créances des professionnels : 0,76%
---	---

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

Prêts à taux fixe : 2,47% (moins de 10 ans) 2,44% (10 à 20 ans) 2,48% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 2,43%
Prêts-relais : 2,93%	

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

Montant inférieur à 3.000 € : 21,09%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 9,83%
Montant supérieur à 6.000 € : 5,08%

PARIEZ SUR UN BEL AVENIR

MISEZ SUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

RENTABILITÉ
JUSQU'À
4,35 %

Ex. pour l'une de nos
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
GRAND PARIS

4 464 €*
par an
de loyer moyen
non imposé
sur 30 ans

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.

* Hypothèse de perception de loyers sur une durée continue de 20 ans (indexation annuelle des loyers de 1 % par an). Dans le cadre d'un investissement en LMNP, l'amortissement du prix des murs du bien et du mobilier selon les conditions de l'article 39C du Code Général des Impôts vient en déduction des loyers perçus. Cela permet ainsi de générer des loyers sans impôts ni contributions sociales sur une durée pouvant dépasser 25 ans comme dans l'exemple ci-après. Exemple d'acquisition d'un montant de 127 080 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal du LMNP ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20,00 %) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 110 601,96 € après provision sur frais d'acquisition de 4 701,96 € et sur la base d'un achat HT de 105 900 € ; Hypothèse d'apport personnel de 4 701,96 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 531,14 € (assurance incluse). Base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 1,4 % (Taux moyen constaté par la société de courtage auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 26 février 2020) + assurance décès invalidité de 0,3 % (Taux moyen constaté en 2020 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 21 870,61 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 4 095 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1 % par an), soit un loyer mensuel moyen, sur 30 ans, net de charges de 372 € ; Charges mensuelles moyennes de 17 € (hors taxe foncière), en résidence pour étudiants. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

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

