Joyeuses Fêtes !

leMag pea

n°99 - DÉCEMBRE 2019

RÉFORME DES RETRAITES
JEAN-PAUL DELEVOYE VOUS RÉPOND

DOSSIER
VIAGER LIBRE OU OCCUPÉ : QUELLES DIFFÉRENCES ?

ORGANISATION
5 IDÉES DE CADEAUX ORIGINAUX POUR NOËL

sommaire

à la une

RÉFORMES DES RETRAITES
JEAN-PAUL DELEVOYE VOUS RÉPOND

Le Haut-commissaire aux retraites répond aux interrogations les plus fréquemment posées par les Français sur le nouveau système universel par points appelé à remplacer les 42 régimes de retraite actuels.

page 3

dossier

VIAGER
LIBRE OU OCCUPÉ : QUELLES DIFFÉRENCES ?

Il existe deux alternatives de transactions viagères. Dans un cas, l'acquéreur jouit immédiatement du bien immobilier ; dans l'autre, le vendeur se réserve un droit d'habitation. Décryptage.

page 8

lifestyle

ORGANISATION
5 IDÉES DE CADEAUX ORIGINAUX POUR NOËL

Et si on oubliait les cadeaux utiles et rasoirs, pour se concentrer sur des présents qui sortent du lot et qui n'ont pour seule finalité que de faire plaisir ? Voici quelques pistes pour un Noël pas comme les autres...

page 11

votre patrimoine page 13

leMag pea
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, Caroline Franc
Design : Rouge202.com - **Crédits photos** : ©iStock, ©Thinkstock, ©Infomédia.

RÉFORME DES RETRAITES JEAN-PAUL DELEVOYE VOUS RÉPOND

Le Haut-commissaire aux retraites répond aux interrogations les plus fréquemment posées par les Français sur le nouveau système universel par points appelé à remplacer les 42 régimes de retraite actuels.

TOUTSURMESFINANCES.COM : Comment le nouveau système va-t-il garantir mes retraites, alors qu'il y a plus de retraités et moins de cotisants ?

JEAN-PAUL DELEVOYE : Les retraites continueront d'augmenter, comme c'est le cas aujourd'hui. Elles seront revalorisées au niveau de l'inflation pour garantir le pouvoir d'achat des retraités. Quant à l'idée qu'il y aura davantage de retraités à se partager le « gâteau » des retraites et que la part de chacun sera donc moins importante, elle est fausse. Si nous avons annoncé que « l'enveloppe » consacrée aux retraites, qui équivaut à 14% du PIB (produit intérieur brut, NDLR), sera constante, il faut avoir en tête que la richesse nationale augmente d'année en année. C'est ce qui explique pourquoi la part des retraites dans le PIB est restée grosso modo stable, alors que le nombre de retraités a augmenté de 2 millions en dix ans et que le montant des pensions a progressé dans le même temps de 20%.

La mise en place du régime universel de retraite est prévue au plus tôt en 2025

Pourquoi un système à points serait-il mieux que le système actuel avec des trimestres ?

Dans un système à points, chaque heure travaillée permet d'acquérir des points de retraite. Aujourd'hui, il faut justifier, dans le secteur privé, d'un salaire correspondant à 150 heures payées au Smic (1.545 euros bruts en 2019, NDLR) pour valider un trimestre de retraite. Si vous avez gagné l'équivalent de 140 heures Smic, vous ne validez pas de trimestre. Le système à points sera donc plus juste que le système actuel, par exemple pour les travailleurs précaires ou à temps partiel qui ont de faibles rémunérations.
Il sera également plus solidaire avec ceux qui ont subi des « trous » dans leur carrière. Dans un système à points, il n'y a plus de notion de trimestres : tous les points permettent d'augmenter le montant de la retraite, contrairement au système actuel dans lequel, chaque année, 120.000 personnes - dont 80.000 femmes - doivent attendre d'avoir 67 ans pour prendre leur retraite. Sinon, ils subissent une diminution de leur retraite car ils n'ont pas suffisamment de trimestres.
Par ailleurs, des points de solidarité seront attribués pour le chômage indemnisé, le congé maternité, l'invalidité, la maladie : ils auront la même valeur que les points acquis par le travail. Ces points seront systématiquement valorisés au moment de la retraite, contrairement au système actuel dans lequel les trimestres inutiles ne donnent pas lieu à l'augmentation de la retraite.

« Les objectifs de notre projet sont clairs et intangibles : bâtir un système plus juste, plus solidaire et plus solide ».

Je suis né en 1962. Il parait que je vais échapper à la réforme. Est-ce exact ?

Vous n'êtes pas concerné par le projet de système universel de retraite. J'ai proposé que le système universel soit mis en place au plus tôt à partir du 1er janvier 2025 ; et comme l'âge minimum de départ à la retraite sera maintenu à 62 ans, les premiers concernés seront au plus tôt ceux nés à compter de 1963.
Votre retraite sera donc calculée selon les règles du système actuel. Je rappelle également que les retraités actuels ne seront pas concernés non plus par le projet de système universel.

Né en 1963, est-ce que je peux partir plus tôt à la retraite pour bénéficier des règles actuelles ?

L'âge minimal de départ à la retraite est fixé à 62 ans. Vous devrez donc attendre 2025 pour partir à la retraite. Je rappelle que les concertations sur le futur système de retraite sont encore en cours pour déterminer la première génération concernée.
Toutefois, si vous faites partie des premières générations concernées et si vous décidez de partir à la retraite dès 62 ans, c'est-à-dire en 2025, vous ne cotiserez au système universel que durant moins d'un an. Comme vos droits passés seront conservés, votre retraite, pour les périodes de travail effectuées avant 2025, sera calculée intégralement sur les droits que vous aurez acquis dans l'ancien système.
Des départs anticipés seront possibles pour les personnes souffrant d'un handicap ou d'une incapacité permanente et pour les personnes bénéficiant du dispositif dit « carrière longue ».

Je suis expert-comptable. Si j'ai bien compris, je vais cotiser plus pour toucher moins à la retraite. Trouvez-vous cela équitable ?

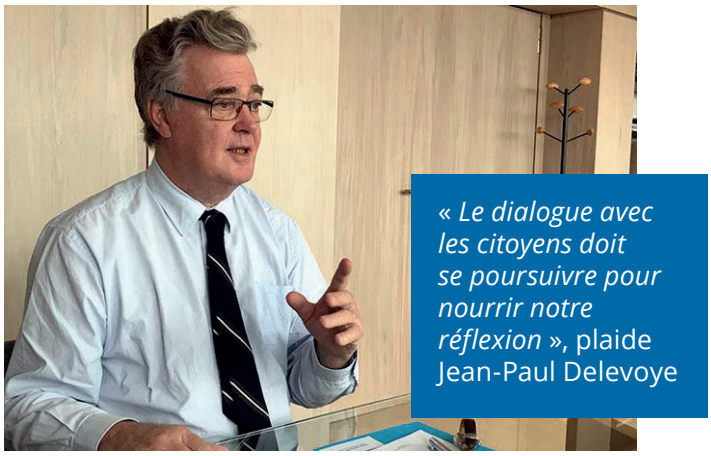
J'entends les inquiétudes qui concernent la transition vers le futur système universel de retraite. Toutefois, des solutions existent et sont présentées dans mon rapport. Pour prendre en compte les spécificités des professions indépendantes, dont les experts-comptables, j'ai proposé que leurs cotisations s'appuient sur un barème adapté par rapport à celui des salariés.
Au même titre que les autres professions libérales et les travailleurs indépendants, vous allez conserver un barème dégressif dans le système universel : les indépendants cotiseront à 28,12% sur les 40.000 premiers euros et à 12,94% entre 40.000 et 120.000 euros. En effet, il est proposé que les indépendants s'acquittent uniquement des cotisations salariales entre 40.000 et 120.000 euros car ils n'ont pas d'employeurs.
L'objectif est que la mise en place du système universel ne perturbe pas l'équilibre économique de vos professions. Nous avons identifié des solutions adaptées à la situation des indépendants. J'ai notamment proposé de baisser le montant de la contribution sociale généralisée (CSG) que paient tous les indépendants, dont les professions libérales. Concrètement, cela conduira les experts-comptables à payer moins de CSG, ce qui contribuera notamment à limiter très significativement d'éventuelles hausses de cotisation. D'autre part, la transition sera très longue - il est prévu qu'elle s'étende sur 15 ans - et permettra une convergence progressive des taux de cotisation vers le taux cible de 28,12%. Nous travaillons en ce moment avec les représentants des experts-comptables pour construire des chemins de convergence vers le futur système adaptés à la profession.

Quelle va être la valeur du point dans le futur système ? Je pense que c'est le vrai sujet de la réforme et que le gouvernement ne veut pas en parler.

J'ai très clairement indiqué dans mon rapport que, dans le futur système de retraite, 10 euros cotisés donneront 1 point, et que ce point générera 0,55 euro par an. Le rendement définitif ne pourra être acté qu'en 2024 en fonction des hypothèses macroéconomiques qui prévaudront alors.
La valeur du point ne baissera pas dans le futur système de retraite. Ce sera inscrit dans la loi par une règle d'or. Les partenaires sociaux auront toute leur place dans la fixation de la valeur du point aux côtés de l'État et du Parlement.

Le calendrier de la réforme des retraites semble s'allonger. Pour quelles raisons ?

Il est logique qu'un projet sociétal d'une telle ampleur, qui concerne l'avenir de nos enfants et de nos petits-enfants, se construise dans la durée. Pendant deux ans, j'ai consulté les Français pour construire un système universel plus juste, plus simple et plus solidaire, notamment pour les petites retraites et les femmes. Cette concertation a confirmé que l'intelligence citoyenne doit être au cœur de ce projet de société.
Nous sommes aujourd'hui dans la phase d'élaboration de la loi : en complément des discussions avec les partenaires sociaux, le dialogue avec les citoyens doit se poursuivre pour nourrir notre réflexion. Une restitution des contributions citoyennes aura lieu début 2020. L'objectif fixé par le premier ministre est que ce projet de loi soit voté par le Parlement à l'été.



« *Le dialogue avec les citoyens doit se poursuivre pour nourrir notre réflexion* », plaide Jean-Paul Delevoye

J'ai l'impression que le gouvernement ne cesse de reculer sur la réforme des retraites. Va-t-elle avoir lieu ?

Le président de la République a confirmé, à de nombreuses reprises, que le projet de système universel sera conduit à son terme parce qu'il est juste et parce qu'il est nécessaire. Pourtant, les mêmes qui ont reproché au gouvernement d'aller trop vite sur certains dossiers trouvent maintenant que sur le dossier très complexe des retraites, il va trop lentement. Les objectifs de notre projet sont clairs et intangibles : bâtir un système plus juste, plus solidaire et plus solide pour garantir à nos enfants et nos petits-enfants que, le moment venu, ils auront, eux aussi, une bonne retraite. Construire un système universel avec les mêmes règles pour tous prend du temps lorsqu'on part de 42 situations différentes. En effet, le chemin que chaque régime devra faire pour rejoindre le régime commun sera plus ou moins long en fonction du point de départ. C'est tout l'objet de la concertation que je mène, profession par profession. ■

dossier

VIAGER
OCCUPÉ OU LIBRE : QUELLES DIFFÉRENCES ?

On distingue généralement deux alternatives de transactions viagères. Dans un cas, le vendeur se réserve un droit d'habitation ; dans l'autre, l'acquéreur jouit immédiatement du bien immobilier. Décryptage.

Instauré dans le droit français depuis le Moyen Âge, le viager immobilier reste une pratique encore très confidentielle en France. Le chiffre de moins de 1% des transactions annuelles dans l'ancien revient souvent. Pourtant, s'il ne séduit qu'une infime partie de la population, le viager peut s'avérer une solution intéressante, et ce, à double titre. En effet, l'achat d'un bien en viager constitue un excellent moyen d'investir dans la pierre, tout en assurant un complément de revenus à de nombreux retraités.

La réglementation du viager est inchangée depuis 1804, lors de l'introduction de cette institution séculaire dans le Code civil (articles 1968 à 1983). Le viager consiste à vendre un logement à une personne (appelé le « débirentier ») en échange du paiement d'un « bouquet » - une somme de départ fixe constituant une partie du prix de vente -, et du versement d'une rente, tous les mois ou tous les trimestres, au vendeur (le « crédirentier ») pendant toute la durée de la vie de ce dernier (d'où le terme « viager »).

« La répartition des charges entre l'acheteur et le vendeur varie selon le type de viager choisi ».

UNE OCCUPATION PAR LE VENDEUR…

Il existe traditionnellement deux types de viager immobilier : le viager occupé et le viager libre (nous ne parlerons pas ici du viager sans rente, dont l'unique coût pour l'acquéreur est le bouquet). Le viager occupé - de très loin le plus courant - se caractérise par un démembrement du droit de propriété. La nue-propriété revient à l'acquéreur de la maison ou de l'appartement, tandis que l'usus (droit d'usage) et parfois le fructus (la jouissance et l'utilité) demeurent pour le vendeur. En clair, le crédirentier se maintient dans les lieux

▶

à vie (jusqu'à son décès) ou à la renonciation de son droit d'usage (par exemple, dans le cas d'un départ en maison de retraite). Il existe de très rares cas dans lesquels l'acheteur peut vivre dans une partie de la maison, quand ces parties sont bien séparées.

Si le droit d'habitation relève du droit d'usage, le vendeur peut uniquement habiter le logement. Dans le cas où il garde l'usufruit du bien immobilier, il peut non seulement conserver la jouissance du bien, mais aussi en percevoir les fruits (en le mettant en location, par exemple).

En compensation, l'acquéreur bénéficie d'un prix d'achat intéressant car la valeur du bien est calculée avec une décote tenant compte de l'occupation du logement. Cet abattement d'occupation va en diminuant proportionnellement à l'âge du crédirentier. Ainsi, la décote peut atteindre, par exemple, 30% si le vendeur a 90 ans et 50% s'il a 70 ans.

... OU NON !

Beaucoup plus rare, le viager libre permet au débirentier de bénéficier de la jouissance du bien dès la signature de l'acte de vente devant le notaire. La vente s'effectuant en pleine propriété, l'acquéreur a immédiatement la libre disposition du bien. Il peut soit y emménager avec sa famille et en faire sa résidence principale (usus), soit le louer à une tierce personne (fructus), soit le revendre (abusus, ou droit d'aliénation) s'il y trouve son intérêt. En d'autres termes, la nue-propriété et l'usufruit se trouvent concentrés entre les mains du seul acheteur. De facto, le vendeur renonce à son droit d'usage et d'habitation pour le logement concerné. Lorsque l'acte authentique est paraphé, il libère aussitôt le bien, en échange du paiement du bouquet et de la rente.

Contrairement à un viager occupé, le viager libre ne peut pas prétendre au mécanisme de la décote. C'est la raison pour laquelle le prix de vente est plus élevé dans le cadre d'un viager libre.

Un viager occupé peut prétendre au mécanisme de la décote, à la différence d'un viager libre

QUID DU BOUQUET ET DE LA RENTE VIAGÈRE ?

Que ce soit dans un viager occupé ou dans un viager libre, l'apport du bouquet n'a pas un caractère obligatoire. Son versement relève d'une libre négociation entre le crédirentier et le débirentier. Dans la pratique, son montant représente environ 20 à 30% de la valeur totale du bien. Dans tous les cas, plus le bouquet est élevé et plus la rente viagère est faible. De même, plus le vendeur est âgé et plus le montant du bouquet est élevé.

Qu'en est-il de la rente viagère ? Elle est fixée, sous l'égide du notaire, sur la base de l'espérance de vie du vendeur et selon les tables de mortalité pour les rentes viagères établies par l'Insee. Entrent également en jeu la valeur du bien immobilier, le montant du bouquet et l'âge du vendeur et, donc, son espérance de vie. Mais la disponibilité du bien est également un facteur fondamental à prendre en compte pour calculer son montant.

Dans le cas d'un viager libre, la rente à fractionner de façon périodique correspond intégralement à la valeur de l'immeuble. Autrement dit, le prix du bien immobilier est converti en rente. La rente est plus élevée, car la valeur marchande du bien ne subit pas de décote d'occupation. En revanche, dans le cas d'un viager occupé, la rente versée par le débirentier est moins élevée, car on déduit l'indemnité d'occupation.

DES CHARGES RÉPARTIES DIFFÉREMMENT

La répartition des charges et des taxes entre le vendeur et l'acheteur constitue l'une des différences majeures entre un viager occupé et un viager libre. Lorsque le vente s'effectue en viager occupé, le crédirentier conserve à sa charge :

- la part des charges locatives définies par le décret du 26 août 1987 (eau, électricité, chauffage)
- la souscription d'une assurance à même de couvrir les risques locatif (en tant qu'occupant non-propriétaire)
- l'entretien courant et les menues réparations (travaux de peinture dans le logement, changement des joints de robinet, maintenance de la chaudière, ramonage de la cheminée, etc.)
- la taxe d'habitation
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), dont le montant figure sur l'avis de taxe foncière.

De son côté, le débirentier est redevable :

- de la taxe foncière
- des gros travaux ou réparations, tels que le ravalement de façade, la rénovation de la toiture ou le remplacement de divers éléments de la charpente
- de l'assurance de l'immeuble
- de l'assurance propriétaire non-occupant du bien
- des honoraires du syndic en cas de vente d'un logement en copropriété

Et pour une viager libre ? On se trouve là dans une situation de vente ordinaire. Là, l'acheteur doit assumer toutes les charges (y compris les impôts locaux), les dépenses d'entretien et les réparations du bien. En conséquence, le vendeur est libéré de toutes les charges. Il n'a donc plus à s'acquitter de la taxe foncière, de la taxe d'habitation, des frais de gros travaux, ni des charges locatives.

VIAGER LIBRE OU OCCUPÉ : QUELLE FISCALITÉ ?

Qu'il soit libre ou occupé, le viager présente des particularités en matière d'impôts. Concernant d'abord la rente viagère perçue chaque année par le vendeur, elle est soumise dans tous les cas à l'impôt sur le revenu (IR), et ce, après la prise en compte d'un abattement calculé en fonction de l'âge au moment de la vente. Pour rappel, la fraction imposable va de 70% si le crédirentier a moins de 50 ans, à 30% à partir de 70 ans. Quant à l'acquéreur, il n'a aucun avantage particulier. Il ne peut opérer aucune déduction sur la rente versée, que ce soit en viager occupé ou en viager libre.

Quelle imposition au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI, l'ex-ISF) ? Dans la mesure où sa rente viagère correspond à une créance sur l'acheteur (et non à un actif immobilier), le vendeur n'a pas à faire rentrer le capital représentatif de la rente dans sa base imposable à l'IFI. En revanche, s'il s'est réservé l'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation du bien (viager occupé), il est tenu de déclarer à l'IFI la valeur d'occupation du bien. Celle-ci est évaluée conformément au barème forfaitaire prévu par l'article 669 du Code général des impôts (CGI) selon l'âge de l'usufruitier.

Dans le cas d'un viager occupé, et même s'il n'a pas encore la jouissance du bien, l'acquéreur doit déclarer à l'IFI la valeur de la nue-propriété de l'immeuble. Il peut, en revanche, déduire de la valeur déclarée le capital représentatif de la rente qu'il verse. Dans le scénario d'un viager libre, le débirentier doit déclarer à l'IFI l'intégralité de la valeur du bien. Il doit, en contrepartie, intégrer dans son passif déductible la valeur de capitalisation de la rente qu'il verse. ■

lifestyle

ORGANISATION
5 IDÉES DE CADEAUX ORIGINAUX POUR NOËL

Et si en 2019 on oubliait les cadeaux utiles et rasoirs, pour se concentrer sur des présents qui sortent du lot et qui n'ont pour seule finalité que de faire plaisir ? Voici quelques idées pour un Noël pas comme les autres...

Cravate, foulard, montre, parfum... La liste des cadeaux offerts à Noël tend à se ressembler d'une année sur l'autre. S'il n'y a aucun mal à choisir parmi ces objets, dont il faut reconnaitre qu'ils sont fonctionnels, il existe néanmoins quelques alternatives. Parce que parfois, le plus savoureux dans le fait d'offrir son présent est de contempler la surprise sur le visage de celui qu'on a voulu combler.

UNE NUIT (OU +) DANS LE DÉSERT MAROCAIN

Créer une oasis dans le désert. Tel était le rêve fou, la graine semée pour transformer l'utopie en réalité : Terre des Étoiles, un écolodge surgi au cœur d'un univers minéral vallonné, le désert d'Agafay, à quelques encablures de Marrakech. Au commencement, des tentes chic et confortables dressées dans l'immensité regardant vers l'Atlas ; puis la création d'un authentique jardin potager bio, selon les préceptes de la permaculture. Un paradis sans ostentation, qui permet de s'extraire de la folie du quotidien et de se reconnecter à ce que la nature a de plus précieux à offrir. Compter en moyenne 200 euros la nuit pour un lodge pour deux personnes, le prix peut varier en fonction des saisons. Une expérience inoubliable et revitalisante.

Cliquez ici pour en savoir plus

100 CHOSES À FAIRE AVANT DE MOURIR

Observer des baleines, se réconcilier avec un ami, se jeter à l'eau depuis une falaise, se déconnecter de son smartphone pendant 48 heures... Autant de défis personnels listés sur ce tableau présenté comme un immense calendrier de l'avent. Le poster « 100 choses à faire avant de mourir » est un fil conducteur, un guide qui nous rappelle tout ce qu'on souhaite faire, voir, essayer, ressentir, mais qu'on oublie trop souvent. Des petits détails ou des zestes de folie qui feront au bout du compte la différence, et donneront la sensation d'avoir profité de chaque instant. Un cadeau immatériel et peu onéreux, qui permet à celui qui le reçoit de profiter davantage de sa vie.

30 euros - Cliquez ici pour en savoir plus

Qui n'a jamais rêvé de plonger dans la cuisine d'un grand restaurant ?

LA TERRE VUE DU CIEL

Découvrir les châteaux de la Loire depuis le ciel, survoler en silence le Mont-Blanc, admirer la Dordogne, contempler le lac de Serre-Ponçon, mesurer l'immensité des vignobles du Bordelais, ou encore s'élever au-dessus du Massif central pour observer les vestiges du plus grand volcan d'Europe (le Puy Mary, qui culmine à plus de 1.780 mètres)... La montgolfière, mode de transport plus écologique qu'un vol en hélicoptère, est un éloge de la lenteur et permet de prendre la mesure de la beauté des territoires survolés.

À partir de 150 euros (prix variant en fonction des régions et de la durée de l'expédition)

Cliquez ici pour en savoir plus

UN POTAGER D'INTÉRIEUR CONNECTÉ

Avec ce potager connecté, nul besoin d'avoir la main verte ! Ce dispositif permet de faire pousser des aromates et des fleurs toute l'année, et simplement. Grâce à son système breveté, le potager d'intérieur reproduit les conditions idéales de pousse. L'éclairage LED imite la lumière du soleil ; et dans chaque pot, la plante flotte sur l'eau et y puise les nutriments dont elle a besoin pour une bonne croissance. Fourni avec trois variétés d'aromates (basilic, menthe et persil), il peut être « rechargé » à l'aide de capsules, à la manière d'une cafetière à expressos. Un objet au design soigné, qui transforme n'importe quel béotien en petit jardinier. Le plus : on n'arrose que deux fois par mois. Le reste du temps, il n'y a presque rien à faire : planter, admirer et déguster.

99 euros - Cliquez ici pour en savoir plus

UNE IMMERSION DANS LES CUISINES D'UN GRAND CHEF

Aux côtés du chef et de sa brigade, seul(e) ou à deux, plongez dans la cuisine d'un restaurant. Selon les envies, le bénéficiaire de ce cadeau pourra observer ou participer activement aux différentes préparations de la matinée. En fonction du niveau de cuisine de l'invité, le chef personnalise ses conseils et les activités proposées. L'occasion de découvrir un univers fascinant et secret que peu sont autorisés à pénétrer. Le prix varie en fonction des restaurants. Comptez, par exemple 525 euros pour la « Maison Bernard-Loiseau » à Saulieu (Côte-d'Or), 150 euros au restaurant « La Violette » à Paris, ou encore 150 euros pour une immersion dans l'institution parisienne « Lucas Carton ».

Cliquez ici pour en savoir plus

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2018 imposables en 2019)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré **16.497 €**	revenu net imposable **14.847 €**	**10.000 €**	**18.000 €**

• Emploi

Smic : 10,03 € (Taux horaire brut au 1er janvier 2019)	**Inflation : +1%** Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (novembre 2019)
RSA : 550,93 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	**Emploi : 8,6%** Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 3ème trimestre 2019

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1er août 2015)	
Taux de rémunération : **0,75%**	Plafond : **22.950 €**
PEL	**PEA**
Taux de rémunération : **1%** (brut hors prime d'épargne) depuis le 1er août 2016	Plafond : **150.000 €** au 1er janvier 2014
Assurance vie : 1,8% (FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2018)	

• Retraite

Âge légal : 62 ans (ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,2714 € (au 01/11/2019)	**IRCANTEC : 0,48031 €** (au 01/01/2019)

• Immobilier

Loyer : 129,99 points (+1,20%) Indice de référence (IRL) 3ème trimestre 2019	**Loyer au m² : 12,80 €** France entière (Clameur mars 2019)
Prix moyen des logements au m² (novembre 2019 baromètre LPI-Seloger)	
dans le neuf : **5.154 €**	dans l'ancien : **3.472 €**
Prix moyen du mètre carré à Paris : **10.665 €** (novembre 2019 baromètre LPI-Seloger)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : **1,15%** (2 décembre 2019 - Empruntis)	

• Taux d'intérêt légal (2ème semestre 2019)

Taux légal des créances des particuliers : **3,26%**	Taux légal des créances des professionnels : **0,87%**

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : **2,67% (moins de 10 ans)** **2,67% (10 à 20 ans)** **2,77% (plus de 20 ans)**	Prêts à taux variable : **2,41%**
Prêts-relais : **2,99 %**	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

Montant inférieur à 3.000 € : **21,04%**
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : **12,12%**
Montant supérieur à 6.000 € : **5,75%**

Une famille se crée, se développe et transmet ses valeurs...
Il en va de même pour votre patrimoine.

pea

www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau
Tél.: 05 59 80 19 38
e-mail : conseil@pe-a.fr