

à la une

ASSURANCE COMMENT BIEN PROTÉGER VOS BIENS D'EXCEPTION ?

dossier

**PLACEMENT IMMOBILIER
LE « RECYCLAGE URBAIN »,
UN INVESTISSEMENT DURABLE**

éclairage

**TRANSMISSION
LEGS À UNE COLLECTIVITÉ
LOCALE, MODE D'EMPLOI**



à la une



ASSURANCE COMMENT BIEN PROTÉGER VOS BIENS D'EXCEPTION ?

Qu'il soit de nature mobilière (œuvre d'art, véhicule de collection, meuble ancien, bijoux...) ou immobilière (château, manoir, villa, appartement...), le patrimoine haut de gamme nécessite une attention particulière en termes d'assurance. Pour le couvrir de manière optimale contre les dommages, il convient avant tout de déterminer avec précision sa valeur.

→ page 3

dossier



PLACEMENT IMMOBILIER LE « RECYCLAGE URBAIN », UN INVESTISSEMENT DURABLE

Investir dans des fonds dédiés à des opérations de transformation de bureaux en appartements permet de remédier au manque de logements, tout en réduisant de manière drastique l'artificialisation des sols. Une manière également pour les épargnants de donner un peu plus de sens à leurs placements financiers.

→ page 6

éclairage



TRANSMISSION LEGS À UNE COLLECTIVITÉ LOCALE, MODE D'EMPLOI

Il n'est pas rare que des administrés témoignent de leur générosité en désignant une commune, un département ou une région comme bénéficiaire, après leur décès, d'une somme d'argent ou d'un bien immobilier. Il convient toutefois d'être prudent, notamment si ces libéralités sont grevées de charges ou de conditions trop lourdes.

→ page 9

vosre patrimoine

→ page 11

LE MEILLEUR RESTE AVENIR



pea

EN CETTE PÉRIODE INÉDITE,
NOUS RESTONS PLUS QUE JAMAIS À VOTRE DISPOSITION.

tél. 05 59 80 19 38 - conseil@pe-a.fr



à la une

ASSURANCE COMMENT BIEN PROTÉGER VOS BIENS D'EXCEPTION ?

Qu'il soit de nature mobilière (œuvre d'art, véhicule de collection, meuble ancien, bijoux...) ou immobilière (château, manoir, villa, appartement...), le patrimoine haut de gamme nécessite une attention particulière en termes d'assurance. Pour le couvrir de manière optimale contre les dommages, il convient avant tout de déterminer avec précision sa valeur.

Demeures de caractère, tableaux de maître, voiture de collection, montres anciennes... Autant de possessions de prestige qui, en matière d'assurance, ne se contentent pas d'une couverture protégeant des biens plus « classiques ». Et pour cause : leur valeur peut être très importante, tant sur le plan financier qu'au niveau sentimental. C'est pourquoi il est essentiel de souscrire un contrat d'assurance adapté face à des risques comme l'incendie, le dégât des eaux, le vol (avec ou sans effraction) ou encore la dégradation accidentelle.

« BIEN D'EXCEPTION » : PAS DE DÉFINITION OFFICIELLE

Encore faut-il savoir ce que recouvre la notion de « bien d'exception ». En vérité, le Code des assurances ne donne pas de définition claire et précise d'un bien de luxe. Ce sont les compagnies d'assurance qui, au regard de critères qui leur sont propres, doivent être en mesure de préciser à un client si son patrimoine immobilier ou ses objets

de valeur s'intègrent dans leur propre catégorie du « haut de gamme ».

« En ce qui concerne le bâti, par exemple, cela ne s'apprécie pas uniquement au regard du montant ou de la superficie de l'habitation », prévient Nicolas Kaddeche, directeur technique chez l'assureur spécialisé Hiscox. « Ainsi, un appartement standard peut tout à fait être rattaché à ce segment à partir du moment où il présente des embellissements particuliers de valeur, à l'instar de boiseries ou parquets anciens ou d'une belle cheminée en marbre », poursuit-il. En revanche, cela ira davantage de soi pour une maison d'architecte, un hôtel particulier, un chalet, un château ou un manoir inscrit sur la liste des monuments historiques.

TOUS RISQUES HABITATION HAUT DE GAMME RECOMMANDÉE

Si rien n'oblige le propriétaire à souscrire une assurance maison ou appartement haut de gamme,

c'est néanmoins plus que recommandé. Non seulement ce genre de contrat prend en compte les matériaux avec lesquels ont été construits ces types de bien ; mais une assurance pour biens de haut standing garantit de couvrir ce patrimoine exceptionnel et permet une bonne indemnisation, tout en pérennisant l'habitation.

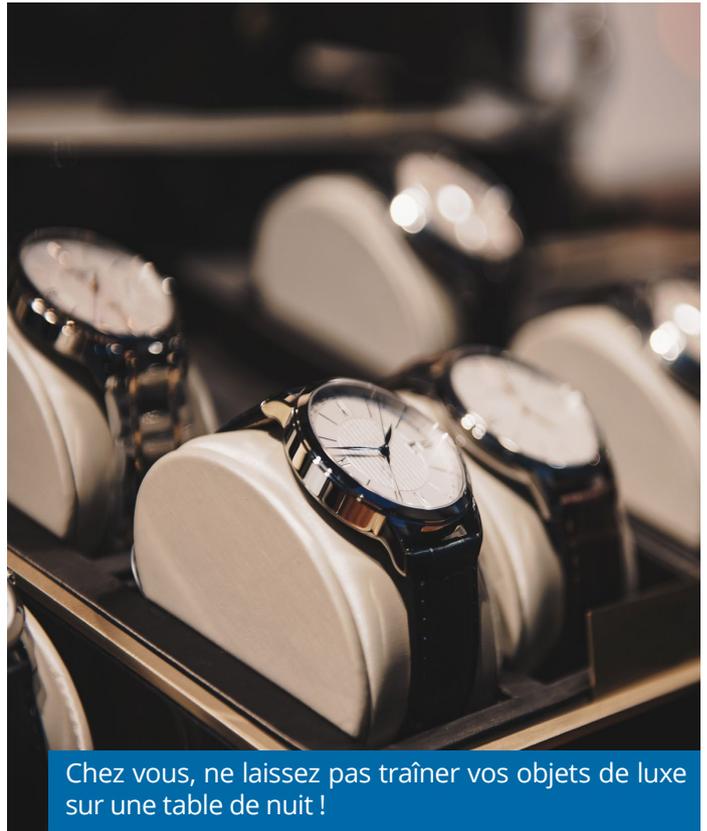
Un conseil : l'assurance tous risques habitation spécialisée doit être suffisamment protectrice. Elle doit couvrir en premier lieu le bâtiment, mais aussi, par extension, l'intégralité ou une partie des biens d'exception qu'il renfermerait. Il faut la privilégier si la valeur de ces objets dépasse les 150.000 euros. « En cas de sinistre important, le contrat doit prévoir une indemnisation à hauteur de la valeur de reconstruction à l'identique, sans déduction de vétusté », avertit Nicolas Kaddeche. C'est, par exemple, le cas dans le cadre du remplacement de la charpente d'un château ayant subi un incendie, qui devra prendre en compte les matériaux utilisés et l'emploi de restaurateurs spécialisés.

Et comme il vaut toujours mieux prévenir que guérir, une visite de risque est fortement recommandée. Réalisée par l'assureur, elle permet d'évaluer la gravité potentielle du sinistre et d'adapter les mesures de prévention et de protection (alarme, détecteur de chaleur ou de fumée...). Il faut également veiller à ce que le socle commun de protections intègre d'éventuels équipements extérieurs (piscine, spa, garage, dépendances...). À défaut, il est préférable de souscrire une garantie supplémentaire.

CONNAÎTRE LA VALEUR DE SES BIENS

Dans tous les cas, avoir conscience de la valeur de son patrimoine à assurer est essentiel. Une fois cette valorisation effectuée, le choix de l'assurance la plus adaptée est grandement facilité. Cela vaut bien sûr pour la protection d'une habitation de luxe, mais également pour celle des biens mobiliers de prestige qu'elle contient. Dès lors, un inventaire s'impose.

« En présence d'objets des collections, d'œuvres d'art, de mobilier rare ou de manuscrits anciens, il est opportun de solliciter un expert pour déterminer la valeur d'assurance de chaque pièce avant de procéder à la signature d'un contrat cou-



Chez vous, ne laissez pas traîner vos objets de luxe sur une table de nuit !

vrant spécifiquement ces biens », conseille Nicolas Kaddeche, de Hiscox. Deux options se présentent pour connaître la valeur de ses biens. Tout d'abord, la « valeur déclarée ». Dans ce cas, c'est l'assuré qui, sur la base de la bonne foi, renseigne la valeur des biens concernés. À la souscription du contrat d'assurance habitation, il doit établir au plus juste cette valeur. Cette approche permet de fixer un capital de souscription, celui-ci servant de base à l'indemnisation. S'il n'a pas à apporter la preuve de la valeur et de la possession des biens couverts par le contrat, l'assuré devra en revanche le faire en cas de sinistre : il lui faudra alors fournir des justificatifs (factures, certificats de garantie, photos...).

C'est pourquoi il est souvent préférable de déclarer ses objets en « valeur agréée ». Une expertise, par un expert agréé ou reconnu, est commanditée par le client pour déterminer la valeur des biens et est validée par la compagnie d'assistance. Sur cette base, l'assureur calcule le montant de la prime et des indemnités. « Après un dommage, cette valeur agréée sert automatiquement de référence pour un remboursement ou pour permettre une restauration à l'identique », affirme Nicolas Kaddeche.

COFFRE-FORT OBLIGATOIRE POUR LES BIJOUX

Il ne faut pas hésiter, non plus, à faire réévaluer régulièrement ses biens d'exception - dans l'idéal, tous les trois ou cinq ans. En effet, la valeur des objets d'art ou des meubles anciens fluctue au fil des années en fonction du marché. Des expertises régulières permettent d'assurer ces objets à leur valeur effective et d'adapter à son juste prix le montant de la prime annuelle. Cette recommandation s'applique, bien évidemment, aux objets de valeur comme des bijoux de joailliers ou des montres de luxe. En la matière, le niveau d'indemnisation dépend de la nature des biens à protéger, mais aussi

de leur valeur et de leur volume. Certaines compagnies d'assurance peuvent se montrer pointilleuses.

Ainsi, au-delà d'un certain montant - déterminé en amont par l'expert -, certains assureurs imposent des garanties supplémentaires. Pour plus de sécurité, le client peut être contraint, par exemple, d'installer dans son habitation un coffre-fort scellé dans le mur ou au sol et sélectionné en fonction de la classe adaptée à la valeur réelle des biens assurés. Dans la mesure du possible, mieux vaut limiter le stockage de bijoux et de métaux précieux chez soi. L'option de la location d'un coffre-fort en banque est à privilégier. ■

Véhicules de collection : l'assurance auto classique ne suffit pas



En tant que véhicule terrestre à moteur, une voiture de collection doit obligatoirement être assurée en responsabilité civile (RC auto), même si elle ne roule pas. Les dommages causés à des tiers (c'est pourquoi, on parle d'assurance « au tiers ») sont pris en charge par l'assureur. Mais qu'entend-on par « véhicule de collection » ? La définition juridique n'est pas forcément celle des assureurs. Aux yeux de la loi, il s'agit d'un véhicule âgé de plus de 30 ans (sa date de fabrication ou de première mise en circulation faisant foi), dont la production a cessé et qui n'a subi aucune modification essentielle des caractéristiques techniques de ses composants. Mais un assureur peut considérer qu'une auto de moins de 30 ans peut tout à fait être considérée comme un véhicule de collection dans la mesure où le modèle revêt un caractère rare ou original.

Pour protéger un tel véhicule contre les dommages qu'il pourrait subir, une assurance au tiers classique est possible, mais très risquée. Il est plus que conseillé de souscrire un contrat d'assurance collection spécifique, qui offre des garanties étendues et adaptées. Certains assureurs imposent, en revanche, certaines restrictions. Ils refusent, la plupart du temps, d'assurer une voiture de collection si le conducteur a moins de 21 ans et/ou n'est pas titulaire du permis de conduire depuis au moins trois ans. Difficile aussi de trouver une assurance s'il a été responsable d'un accident au cours des deux dernières années.

Certains contrats comprennent une clause qui autorise l'usage du véhicule lors de manifestations touristiques ou sportives ou lors de participation à des courses automobiles ne dépassant pas les 50 kilomètres/heure. Et en cas de sinistre, l'indemnisation se fait sur la base de la valeur agréée préalablement définie dans le contrat, plus favorable à l'assuré que celle par rapport à la cote officielle des véhicules de collection.



dossier

PLACEMENT IMMOBILIER LE « RECYCLAGE URBAIN », UN INVESTISSEMENT DURABLE

Investir dans des fonds dédiés à des opérations de transformation de bureaux en appartements permet de remédier au manque de logements, tout en réduisant de manière drastique l'artificialisation des sols. Une manière également pour les épargnants de donner un peu plus de sens à leurs placements financiers.

« Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme ». Cette maxime, attribuée au chimiste Antoine Lavoisier, convient parfaitement pour résumer l'économie circulaire, qui vise à produire des biens de manière durable en limitant la consommation et le gaspillage des ressources et la production des déchets. Elle trouve désormais un nouveau terrain d'application à travers un concept qui émerge, depuis quelques années, dans nombre de villes françaises : le « recyclage urbain ».

PRIVILÉGIER LE BÂTI EXISTANT

Accélérée par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 - issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat -, cette tendance s'inscrit dans un processus de réinvention de l'espace urbain. Il s'agit de redonner vie à des habitats obsolètes et dégradés, avec pour postulat de départ de privilégier les bâtiments existants avant de

se lancer dans de nouvelles constructions. La principale traduction étant la transformation de bureaux vacants en espaces résidentiels accessibles aux particuliers.

Reconstruire sur de l'existant permet d'abord de lutter contre l'étalement urbain. Une mission en totale adéquation avec l'ambition, inscrite dans la nouvelle loi, du « zéro artificialisation net » (ZAN) des sols à horizon 2050 en France.

Mais cette inclination à la rénovation des actifs immobiliers en nouveaux lieux de vie profite également d'une conjoncture inédite. Tout d'abord, l'essor du télétravail, accéléré par l'épidémie de Covid-19, a fait désertier de nombreux bureaux, pour certains toujours inoccupés à ce jour. À titre d'exemple, au dernier trimestre 2021, l'offre immédiate (à savoir le stock de bureaux vides) en Île-de-France s'affichait au plus haut, à 4 millions de mètres carrés. Tandis que, dans le même temps, on as-

siste à une augmentation de la pénurie de logements, principalement dans les grandes agglomérations. Dans un contexte de prise de conscience écologique croissante, le recyclage urbain trouve là un terrain plus que favorable.

PLUS CHER QUE DE PARTIR DE ZÉRO

C'est donc dans ce cadre que de nouvelles opportunités de placement s'offrent aux épargnants plus que jamais en quête de sens dans leur façon d'investir. Ils peuvent ainsi, notamment dans la perspective de leur retraite, orienter leurs économies vers des fonds d'investissement immobilier consacrés au recyclage foncier pour des projets d'aménagement urbain. Une opération qui s'avère, au passage, une bonne alternative aux fortes fluctuations qui affectent actuellement les marchés financiers.

La plupart des opérations de reconversion urbaine émanent, en général, des promoteurs immobiliers. Avant tout, ils étudient la viabilité technique et économique d'un projet de réhabilitation. « Non seulement le recyclage d'un bâti existant permet d'éviter de repartir à zéro, mais cela engendre également une réduction de 50% des émissions de CO2 par rapport à une démolition-reconstruction », explique Matthias Bertetto, directeur général du groupe Bécarré. Il reconnaît toutefois la transformation d'immeubles obsolètes s'avère souvent plus onéreuse (« de l'ordre de 20 à 30% ») que leur destruction.

C'est la raison pour laquelle, à la faveur des fonds gérés pour le compte de leurs investisseurs particuliers, des sociétés de gestion spécialisées dans le recyclage urbain font l'acquisition de foncier obsolète en copromotion, sans conditions suspensives. Ces fonds assument les démarches administratives (portage foncier), puis mènent à terme l'opération immobilière en partenariat avec un promoteur.

PORTAGE FONCIER

Parmi ces acteurs engagés dans ces investissements figure notamment Novaxia Investissement. Depuis mars 2021, le pionnier du recyclage urbain propose aux épargnants d'investir dans le recyclage de bureaux en logements via leurs contrats d'assurance vie, tout en captant la plus-value issue de la baisse de la valeur des bureaux. Son fonds « Novaxia R », référencé auprès de neuf assureurs (Suravenir, Generali, Spirica, Apicil, AG2R La Mondiale, CNP Patrimoine, Prepar Vie, Ageas et Swiss Life), fait l'acquisition de biens tertiaires loués ou non, recyclables à moyen et court terme. Disponible sous forme d'unités de compte, il a affiché une collecte de près de 200 millions d'euros l'an passé et apporté une performance annualisée de 5,08% net de frais de gestion aux clients investisseurs.



*Joachim Azan,
président-fondateur
de Novaxia*

« Le modèle du recyclage urbain est viable »

Quelles sont les vertus du « recyclage urbain » ?

Joachim Azan : À l'instar de ce que nous observons dans la mode ou la téléphonie, l'immobilier est désormais le théâtre d'une tendance de fond : donner une nouvelle vie à des bâtiments plutôt que d'en construire de nouveau. En réaction à l'étalement de nos villes, cette stratégie permet de densifier les espaces urbains, tout en freinant durablement l'artificialisation des sols et en préservant la biodiversité. La crise sanitaire a encore accéléré ce processus, avec la libération de millions de mètres carrés de bureaux vides dans les grandes villes, dont une bonne partie est frappée d'obsolescence. En tant que pionnier, Novaxia démontre que le modèle du recyclage urbain est viable.

Quels supports d'investissement dédiés proposez-vous ?

« Novaxia Investissement », qui s'adresse aux conseillers en gestion de patrimoine et banquiers pour leur clients investisseurs, offre une gamme de trois fonds, tous labellisés ISR. La stratégie d'investissement se base sur notre savoir-faire, c'est-à-dire le recyclage urbain à court ou long terme. Le fonds « Novaxia R » est accessible à tous dans les contrats d'assurance vie et plan épargne retraite. Il permet de diversifier son épargne grâce à un fonds d'immobilier résidentiel et responsable, doublement labellisé ISR et Finansol. En complément, notre offre s'ouvre aux clients en recherche de revenus complémentaires et de nue-propriété grâce à la SCPI « Novaxia Neo », et aux chefs d'entreprise pour du remploi de produit de cession avec le fonds « Novaxia One ».

Quel est votre credo ?

Novaxia, première entreprise à mission du secteur de l'immobilier, œuvre à « développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre ». Aussi, nous nous fixons cinq objectifs, revus chaque année par des experts extérieurs et un organisme tiers indépendant. La portée sociale et environnementale est au cœur de nos engagements.

La société de gestion vient d'annoncer qu'elle avait collecté auprès des investisseurs particuliers 300 millions d'euros sur le seul premier semestre de 2022 et qu'elle affichait une prévision de 600 millions d'euros collectés sur l'ensemble de cette année.

Concrètement, les frais d'investissement appliqués au véhicule « Novaxia R » s'élèvent à 2% maximum à l'entrée, dont la moitié est attribuée au fonds. S'ajoutent des frais de gestion annuels de 1,6% hors taxes de l'actif net par an pour les parts souscrites au travers de compagnies d'assurances (ils sont de 0,8% hors taxes de l'actif net pour les parts réservées aux investisseurs professionnels). À l'instar de Novaxia, d'autres acteurs misent désormais sur le recyclage urbain. C'est le cas, notamment, d'Icade Promotion ou encore de Covivio.

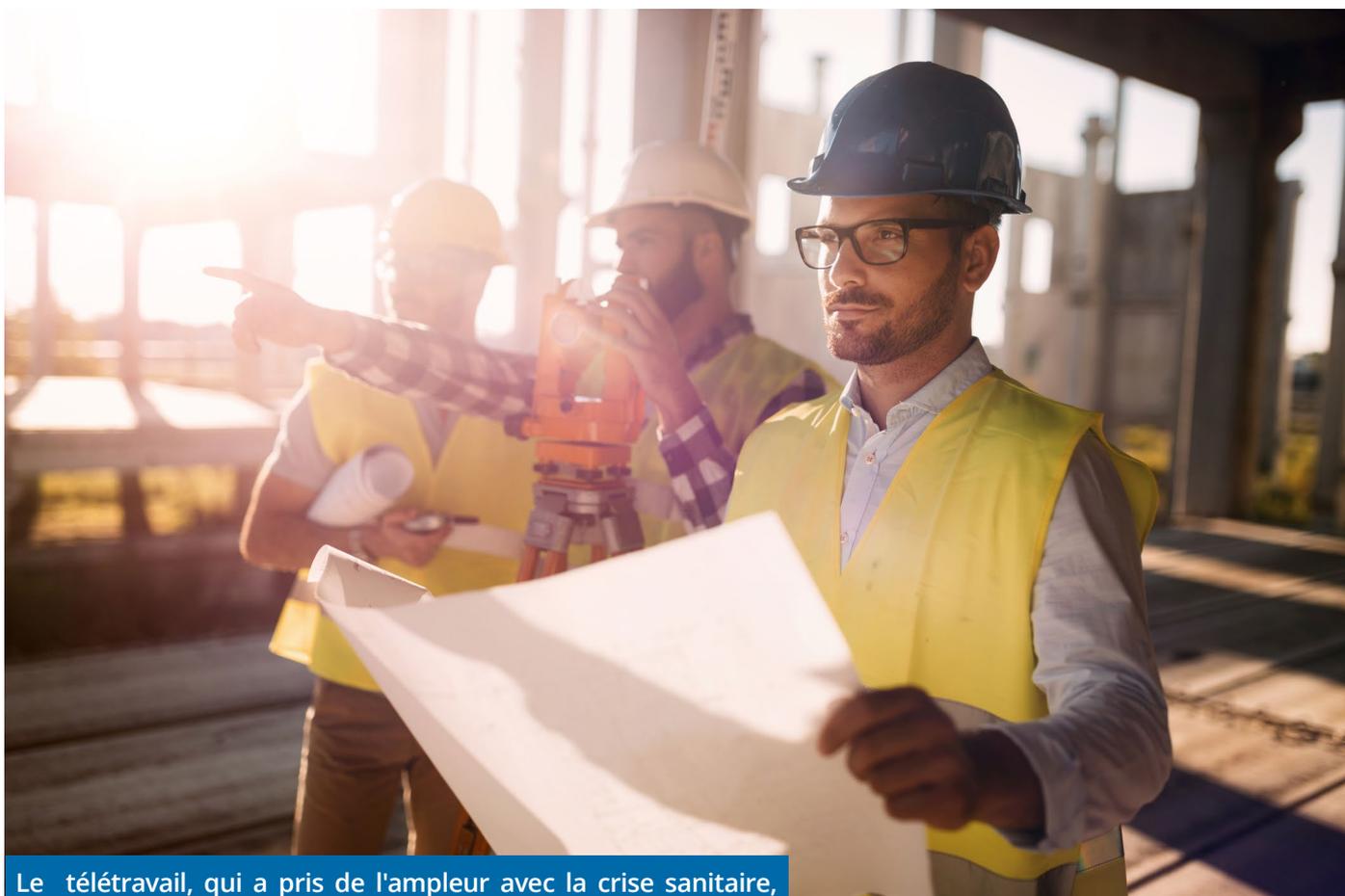
L'INVESTISSEMENT DIRECT, UNE AUTRE OPTION

À noter qu'il est possible d'effectuer ce type d'investissement également en direct. « Dans ce cas, les acquisitions sont réalisées en ventes en l'état futur d'achèvement

(achat sur plan, ou Vefa), dans le cadre de projets validés par les maires », affirme Matthias Bertetto. Le DG de Bécarré précise que l'investisseur bénéficie de frais de notaire et de droits de mutation moins élevés que pour l'achat d'un bien immobilier ancien.

Ces avantages s'appliquent également dès lors que le poids total des dépenses de travaux dans le coût total de l'opération de réhabilitation des bâtiments obsolètes est suffisamment important. « À partir du moment où ces travaux représentent une transformation notable du bâti existant - signalée via une règle de calcul déterminée par l'administration fiscale -, ce qui est toujours le cas des reconversions de bureaux en logements, l'investissement est éligible au dispositif de défiscalisation Pinel », précise Matthias Bertetto.

Comme pour les programmes neufs, la publicité autour de ces opérations passe par les réseaux d'agences immobilières, les panneaux publicitaires. Mais elle peut aussi se faire par le truchement des conseillers en gestion de patrimoine ou des banques. ■



Le télétravail, qui a pris de l'ampleur avec la crise sanitaire, a participé à vider nombre de bureaux, notamment en ville



éclairage

TRANSMISSION LEGS À UNE COLLECTIVITÉ LOCALE, MODE D'EMPLOI

Il n'est pas rare que des administrés témoignent de leur générosité en désignant une commune, un département ou une région comme bénéficiaire, après leur décès, d'une somme d'argent ou d'un bien immobilier. Il convient toutefois d'être prudent, notamment si ces libéralités sont grevées de charges ou de conditions trop lourdes.

Étant dotées juridiquement de la capacité de jouissance, les personnes morales de droit public que sont les collectivités territoriales sont parfaitement disposées à recevoir des legs après le décès de l'auteur de la libéralité. Cette possibilité est ouverte à tout citoyen en état de rédiger un testament, c'est-à-dire majeur et sain d'esprit. C'est dans ce document, établi par un notaire, que la personne à l'origine du legs (le légateur) indique précisément ce qu'il souhaite transmettre à la commune, au département ou la région.

LIMITE POSSIBLE SUR LE MONTANT

« Somme d'argent, bijou, bien immobilier, œuvre d'art, véhicule... Aucune restriction n'existe sur la nature du don consenti », explique Maître Laurent Mazeyrie, notaire à Paris. « Toutefois, le légateur peut être limité sur le montant ou la valeur du legs accordé à la collectivité de son choix qui est habilitée à le recevoir », poursuit-il. C'est particulièrement le cas si l'auteur du legs a des héritiers réservataires.

Autrement dit, il n'est pas possible de léguer à une collectivité publique au-delà de la quotité disponible. Il s'agit de la partie de son patrimoine dont on peut disposer librement, une fois effectuée l'attribution systématique - prévue par la loi - de la part minimale de son héritage à ses descendants directs. « Dans le cas où le legs dépasse la quotité disponible et qu'il empiète sur la réserve héréditaire, vos enfants ou vos petits-enfants sont en droit de contester en justice les dispositions testamentaires en exigeant la réduction en valeur du legs ainsi que le versement d'une indemnité », avertit M^e Mazeyrie.

GARE AUX CONSIGNES IMPOSÉES

Le notaire dépositaire d'un testament contenant un legs en faveur d'une collectivité locale est tenu, après le décès du légateur, d'adresser la copie intégrale des dispositions de ce dernier au représentant désigné (le maire pour la commune, le président du conseil général pour le département ou le

président du conseil régional pour la région).

Le legs peut être consenti sans consignes précises : dans ce cas, son destinataire peut en disposer librement. Mais un legs peut également être assorti de conditions, de charges, voire d'une clause d'inaliénabilité (les biens ne peuvent être ni donnés, ni vendus). Ces éventuelles contreparties, qui obligent la collectivité à ne pas disposer du legs à une fin étrangère à celle pour laquelle il a été dévolu, doivent clairement être notifiées dans le testament.

« Vous pouvez, par exemple, imposer que la somme d'argent que vous décidez de donner à une municipalité soit impérativement destinée à la construction d'une maison de retraite, ou que le bien immobilier que vous cédez soit, dans un souci de sauvegarde du patrimoine local, transformé en musée », indique M^e Mazeyrie.

RISQUE DE REFUS DU LEGS

Ces conditions et charges doivent être mûrement réfléchies. Elles ne peuvent pas être illicites ni impossibles à appliquer. Tout récemment, la ville de Fougères, en Ille-et-Vilaine, a été obligée de renoncer au legs d'œuvres d'art. Dans son testament, la défunte exigeait que la municipalité fasse dire une messe chaque année en sa mémoire le jour de la Saint-Jean. « Cette condition est incompatible avec l'article 2 de la loi du 9 décembre 1905 concernant la séparation des Églises et de l'État : 'La République ne reconnaît, ne salarie ni ne subventionne aucun culte' », a argué la ville.

De même, le département du Cher vient de refuser le legs du château de Culan, une forteresse médié-



Lorsqu'un legs est assorti de conditions ou de charges suffisamment précises, son destinataire qui l'accepte est tenu de les respecter

vale du XII^{ème} siècle. La raison avancée ? Le projet de restauration d'une tour menaçant de s'effondrer s'est heurté à un niveau d'aides de l'État jugé insuffisant.

La pression est d'autant plus forte sur le légataire que les héritiers ont la possibilité de s'assurer de la stricte observation par le destinataire des charges stipulées dans le testament. Certes, le Code civil permet au légataire de s'exonérer des charges et des conditions grevant le legs qu'il a « reçu lorsque, par suite d'un changement de circonstances, l'exécution en est devenue pour lui soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable ». Mais cela se fait généralement au prix d'une lourde procédure de révision judiciaire.

RÉFLEXION RECOMMANDÉE

C'est pourquoi le légateur doit veiller, en amont, à ce que les conditions imposées ne soient pas trop rigides ou trop floues, au risque de rendre le legs inacceptable pour son destinataire. Pour éviter un refus pur et simple du legs par la collectivité publique, mieux vaut discuter du projet avec le futur légataire avant de coucher le projet dans un testament.

La désignation d'une fondation ou d'une association reconnue d'utilité publique comme destinataire de remplacement est une solution. En cas de refus ou d'inexécution par la collectivité locale bénéficiaire, le legs pourra revenir *in fine* à une structure de droit privé. Celle-ci sera en mesure de mener le projet pressenti soit comme prévu initialement, soit sous forme financière, après la vente des biens légués.



• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2021 imposables en 2022)</small>		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 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} août 2022)</small>	Inflation : +5,8% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (juin 2022)</small>
RSA : 575,52 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,3% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 1^{er} trimestre 2022</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1^{er} août 2022)</small>	
Taux de rémunération : 2%	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>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)</small>	

• **Retraite**

Âge légal : 62 ans <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,2841 € <small>(au 01/11/2021)</small>	IRCANTEC : 0,49241 € <small>(au 01/01/2022)</small>

• **Immobilier**

Loyer : 135,84 points (+3,60%) <small>Indice de référence (IRL) 2^{ème} trimestre 2022</small>	Loyer au m² : 16 € <small>France entière (SeLoger juin 2022)</small>
Prix moyen des logements au m² <small>(juillet 2022 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : 5.002 €	dans l'ancien : 3.465 €
Prix moyen du mètre carré à Paris : 11.388 € <small>(juillet 2022 - baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,85% <small>(2 août 2022 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (2^{ème} 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 : 2,60% (moins de 10 ans) 2,60% (10 à 20 ans) 2,57% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 2,45%
Prêts-relais : 2,99%	

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

Montant inférieur à 3.000 € : 21,11%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 9,87%
Montant supérieur à 6.000 € : 4,93%

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



www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail : conseil@pe-a.fr