

à la une

## PROPRIÉTAIRES TOUT SUR LA NOUVELLE DÉCLARATION OBLIGATOIRE

*dossier*

**PASSOIRS THERMIQUES**  
CES PISTES POUR RÉNOVER  
À MOINDRE FRAIS

*éclairage*

**MARCHÉS FINANCIERS**  
LES BOURSES SURMONTENT  
LA CRISE BANCAIRE

## à la une



### PROPRIÉTAIRES TOUT SUR LA NOUVELLE DÉCLARATION OBLIGATOIRE

Nouvelle obligation déclarative pour les propriétaires de biens immobiliers : il faut renseigner l'identité du ou des occupants sur le site Impots.gouv.fr. Tout savoir sur cette nouvelle démarche en questions-réponses.

→ page 3

## dossier

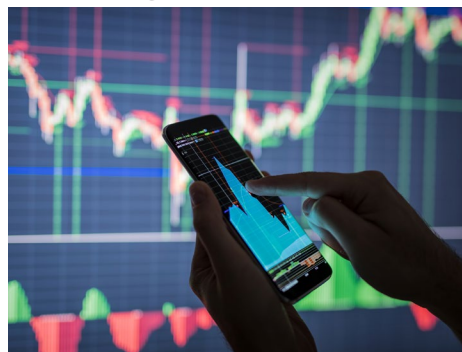


### PASSOIRS THERMIQUES CES PISTES POUR RÉNOVER À MOINDRE FRAIS

Le propriétaire d'un logement économe est tenu d'effectuer des travaux de rénovation s'il souhaite réintroduire son bien sur le marché locatif. Il doit suivre, au préalable, une série d'étapes pour mener ce chantier souvent coûteux.

→ page 6

## éclairage



### MARCHÉS FINANCIERS LES BOURSES SURMONTENT LA CRISE BANCAIRE

Après avoir touché un plus haut historique début mars, les indices boursiers ont connu une nette correction sur fond de craintes vis-à-vis du secteur bancaire. Avant de rebondir rapidement. Éclairage.

→ page 9

## votre patrimoine


→ page 11

# LE MEILLEUR RESTE AVENIR



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

# PROPRIÉTAIRES DÉCLARATION D'OCCUPATION DES BIENS IMMOBILIERS, MODE D'EMPLOI

Nouvelle obligation déclarative pour les propriétaires de biens immobiliers : il faut renseigner l'identité du ou des occupants sur le site [Impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). Tout savoir sur cette nouvelle démarche en questions-réponses.

En plus de l'habituelle déclaration de revenus qui concerne tous les contribuables de mi-avril à début juin, les propriétaires de biens immobiliers ont une deuxième démarche à effectuer cette année auprès de l'administration fiscale. En effet, une nouvelle obligation s'impose à eux : la déclaration d'occupation et de loyer.

## DÉCLARATION D'OCCUPATION, KÉZAKO ?

Cette déclaration d'occupation et de loyer consiste à signaler qui occupe au 1<sup>er</sup> janvier le ou les logements dont on est propriétaire, auprès de l'administration fiscale. La démarche s'effectue en ligne au travers du service « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI), sur le site Internet [Impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). le plus souvent, la démarche se limite à valider les informations déjà connues de la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Mais on peut aussi être amené à corriger ou à compléter les éléments préremplis, si nécessaire (en cas de changement de situation). S'ils le souhaitent, les propriétaires

bailleurs peuvent également renseigner le loyer mensuel du ou des biens qu'ils mettent en location (*voir l'article ci-dessous*).

## POURQUOI CETTE DÉCLARATION ?

Cette déclaration d'occupation vise à fiabiliser les informations connues du fisc, afin que chacun soit imposé correctement, en vue de l'établissement des avis d'imposition de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, de la taxe sur les logements vacants et de la taxe d'habitation sur les logements vacants. Ces informations ont vocation à être utilisées par la DGFIP dès l'imposition au titre de l'année 2023. La déclaration permet, entre autres, d'établir clairement si un bien immobilier constitue bien la résidence principale de l'occupant, s'il est vacant et, si oui, depuis quand. Ce qui permettra aux agents des finances publiques s'il y a lieu de soumettre ou non le bien à la taxe sur les logements vacants ou à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

## QUI EST CONCERNÉ ?

Au total, la DGFIP a dénombré 34 millions de propriétaires visés par la procédure, pour 73 millions de locaux. Plus précisément, la déclaration d'occupation concerne autant les particuliers que les personnes morales (SCI), les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs. Sont également concernées les personnes vivant à l'étranger détenant des biens situés dans l'Hexagone. En plus des propriétaires au sens strict, les personnes titulaires de droits ayant la jouissance d'un ou plusieurs biens doivent aussi effectuer cette déclaration. C'est le cas des propriétaires indivis (en indivision) et des usufruitiers (qui ont le droit d'occuper ou de louer le bien et d'en tirer un revenu). En revanche, dans le cadre d'un démembrement de propriété, le nu-propriétaire d'un logement n'est pas tenu d'effectuer une déclaration. Il y sera soumis plus tard, lorsqu'il aura récupéré la pleine propriété du bien ou des biens ayant fait l'objet de la convention de démembrement.

## TOUS LES LOCAUX SONT-ILS VISÉS ?

La déclaration d'occupation concerne seulement les locaux d'habitation et leurs dépendances. Les murs de commerces, les bureaux, les locaux d'activités ou les entrepôts ne sont pas visés. La déclaration cible donc les logements (maisons, appartements) ainsi que leurs dépendances (parking, place de stationnement, garage, cave). Les terrains nus ne sont pas dans le champ de la déclaration d'occupation, celle-ci ne concernant que les biens bâtis. La nature de l'occupation n'a aucune influence : il faut remplir une déclaration, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, d'un logement vacant, d'un logement occupé à titre gratuit.

## QUELS DÉLAIS ?

La date limite de déclaration est fixée au 30 juin prochain. Le 1<sup>er</sup> juillet, il sera trop tard ! Ensuite, à partir de 2024, les contribuables seront dispensés de déclaration si aucun changement n'est intervenu depuis. Seuls les changements de situation seront à déclarer, également avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année.



La déclaration d'occupation ne concerne que les locaux d'habitation et leurs dépendances

## EST-CE OBLIGATOIRE ?

Oui, tout propriétaire est tenu de déclarer l'identité des occupants de ses locaux d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et la nature de cette occupation. Cette obligation est prévue à l'article 1418 du Code général des impôts (CGI). Si le propriétaire ne se soumet à son obligation, il s'expose à une sanction administrative (*voir ci-dessous*).

## QUELLE SANCTION POUR LES RÉCALCITRANTS ?

Les textes prévoient l'application d'une amende d'un montant de 150 euros par local en cas de non-respect de l'obligation déclarative (absence de déclaration) ou d'inexactitude. Cependant, la DGFIP, contactée par nos soins, indique qu'elle fera « preuve, comme à chaque fois s'agissant d'une nouvelle obligation, de pédagogie et de bienveillance ».



## COMMENT UN PARTICULIER DOIT-IL DÉCLARER ?

Pour un propriétaire individuel, la déclaration s'effectue au sein de l'espace particulier du site Impots.gouv.fr. La procédure est accessible depuis l'onglet « Biens immobiliers ». Ensuite, le parcours est plus simple pour les propriétaires pour lesquels les informations préremplies par l'administration sont exactes, puisqu'il s'agit simplement de valider les informations, puis de les transmettre, en suivant les instructions à l'écran. Il faut seulement répéter l'opération en présence d'une dépendance.

En cas de changement à signaler, d'information manquante ou erronée, la procédure prend nécessairement plus de temps. La procédure permet de déclarer un changement d'occupant, une mise en location, une mise en location saisonnière (type Airbnb), ou un logement vacant. Avant de se lancer, il faut réunir les informations nécessaires, tels que l'état civil pour les personnes physiques, le numéro SIREN (numéro d'identification à 9 chiffres) si le locataire est une personne morale, ainsi que la période d'occupation (date d'entrée, date de sortie)

et/ou la période de vacance (date de début, date de fin si la vacance est terminée).

## QUID DES ENFANTS MINEURS ?

La déclaration des enfants mineurs occupant le logement est facultative. S'ils ne figurent pas dans la liste des occupants du logement, il n'y a aucune obligation à les ajouter. La déclaration peut être validée sans modifier les informations préremplies.

## COMMENT FAIRE EN ZONE BLANCHE ?

La déclaration d'occupation s'impose aux propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à Internet. Les personnes habitant en zone blanche (sans accès à Internet) peuvent se faire accompagner par l'administration fiscale en appelant le 0 809 401 401 (du lundi au vendredi de 8h30 à 19 heures), en se rendant au centre des finances publiques ou l'espace France services le plus proche. Ces modalités d'accompagnement sont aussi valables pour les personnes souffrant d'illectronisme, estimant ne pas être en capables de remplir leur déclaration sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). ■

## *Propriétaires bailleurs : focus sur la déclaration des loyers*



Les propriétaires bailleurs ont, à la différence des propriétaires occupants, une démarche supplémentaire à effectuer. En tout cas s'ils le veulent. En effet, ils ont la possibilité, en plus des données d'occupation des biens immobiliers, de renseigner le loyer mensuel d'un bien mis en location. Pour quelle raison ? Cette déclaration des loyers s'inscrit dans le cadre de la future révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, qui consiste à mettre à jour les bases imposables aux impôts locaux des logements.

Cette déclaration est donc facultative. Un propriétaire bailleur peut s'épargner cette étape, sans aucune sanction, puisqu'elle n'est pas obligatoire. Comment l'éviter ? Dans le parcours déclaratif, il suffit de ne rien renseigner dans cette rubrique et de cliquer sur le bouton suivant.

Pour les propriétaires bailleurs souhaitant aller au bout de la démarche, les modalités déclaratives sont les suivantes. Il faut d'abord choisir le type de location bail parmi cinq choix, entre location nue (vide de meubles), meublée, à titre de logement social, au titre de la loi de 1948, ou pour un usage professionnel. Il faut ensuite déclarer le loyer hors charges (telles que l'entretien des parties communes, la consommation d'eau ou de gaz, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.). Enfin, il est possible d'indiquer si le loyer est plafonné, pour les biens mis en location nue, meublée ou à usage professionnel.



dossier

# PASSOIRES THERMIQUES CES PISTES POUR RÉNOVER À MOINDRE FRAIS

Le propriétaire d'un logement énergivore est tenu d'effectuer des travaux de rénovation s'il souhaite réintroduire son bien sur le marché locatif. Il doit suivre, au préalable, une série d'étapes pour mener ce chantier souvent coûteux.

C'est l'un des motifs d'inquiétude du moment des propriétaires bailleurs. Avec l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023 du calendrier d'interdiction progressive de location des biens immobiliers les plus énergivores, nombre d'entre eux hésitent entre rénover ou vendre. Les premiers concernés sont ceux qui possèdent un logement noté « G + » au regard du diagnostic de performance énergétique (DPE) : dès lors que sa consommation énergétique finale excède 450 kilowattheures par mètre carré et par an, la maison ou l'appartement ne peut désormais plus être loué.

À compter de 2034 (*voir le calendrier par ailleurs*), seuls les logements classés de A à D pourront être autorisés à la location. Les autres seront purement et simplement exclus du parc locatif privé. Mais ce

statut de « passoire thermique » n'est pas irrévocable. S'il souhaite louer son bien, le propriétaire doit nécessairement engager des travaux de mise aux nouvelles normes de décence énergétique, que ce soit avant une première location ou entre deux baux.

## DRESSER LE BILAN THERMIQUE DU LOGEMENT

Pour mener à bien ces opérations, il doit méthodiquement suivre une série d'étapes. La première consiste à faire réaliser par un professionnel un audit énergétique en amont du chantier. Complémentaire du DPE, ce bilan thermique analyse en détail les consommations énergétiques du bâtiment. « Non seulement le diagnostiqueur qualifié cible précisément les points faibles du logement, mais il délivre aussi des recommandations de bouquets de travaux les plus efficaces à entreprendre pour tendre vers

l'étiquette énergétique visée en sortie », décrypte Simon Corteville, responsable rénovation énergétique à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Du fait de l'évolution permanente des normes réglementaires toujours plus strictes en matière de performance énergétique, l'identification des travaux s'avère néanmoins complexe. Voilà pourquoi, dans un deuxième temps, un travail d'accompagnement des bailleurs s'avère indispensable. Ces derniers peuvent, entre autres, bénéficier du service indépendant d'informations et de recommandations délivré par les conseillers France Renov', joignables du lundi au vendredi de 9 heures à 18 heures au 0 808 800 700 (appel non surtaxé). Il est conseillé de se munir de son dernier avis d'impôt sur le revenu, pour être en mesure de communiquer son revenu fiscal de référence (RFR) à son interlocuteur.

### HIÉRARCHISER LES TRAVAUX

Si la marche à suivre constitue pour certains un obstacle suffisant à freiner la mise en œuvre concrète du projet, un autre frein réside dans le coût financier souvent élevé des travaux. Déjà, le bilan énergétique du bien se paie. « Il faut compter en moyenne 800 euros pour l'audit d'une maison individuelle », avance à titre indicatif Jean-Dominique Masseron, le directeur réglementaire et affaires publiques du

conseiller en énergie Teksial.

« Les travaux pour passer d'une classe G à une classe D coûtent en moyenne 250 euros le mètre carré », indique Martin Menez, président de Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif clé en main, à partir d'une étude récemment divulguée par son groupe. « Et il faut compter près de 400 euros le mètre carré pour passer une classe G à une classe B », poursuit-il.

La facture finale dépendra bien évidemment de la surface du logement, ou encore de l'ampleur de l'éco-rénovation engagée. D'où l'intérêt de bien étudier la hiérarchisation des travaux proposée par l'audit, non seulement pour préparer un planning de leur réalisation (en une fois ou par étapes), mais aussi afin d'estimer leur impact théorique sur la facture d'énergie finale. Cela suppose une réflexion poussée de la part du bailleur, qui doit viser un réel surclassement de son bien à l'issue des opérations. Et donc un éloignement, à plus ou moins brève échéance, des notations allant de G à E.

### MAPRIMERÉNOV', TÊTE DE PONT DES AIDES NATIONALES

Pour faire baisser le coût des travaux de rénovation énergétique, les propriétaires bailleurs peuvent bé-



## 3 questions à... Nicolas Moulin, fondateur de PrimesEnergie.fr

### Quelles aides distribuez-vous pour rénover un logement énergivore ?

Elles sont de deux ordres : l'aide publique MaPrimeRénov', dont le montant dépend de la nature du chantier, de la localisation du logement et de la catégorie de revenus du bénéficiaire ; et la prime énergie, ouverte à tous - que ce soit pour rénover son logement principal ou sa résidence secondaire - et dont les montants ont été revus à la hausse.

### Pour quels travaux ?

La grande majorité des opérations de rénovation CEE sont 'mono-geste', comme le remplacement d'une pompe à chaleur. Dans ce cas précis, vous pouvez prétendre à une prime énergie de 4.000 ou 5.000 euros. En cumulant avec MaPrimeRénov', vous financez votre équipement jusqu'à hauteur de 10.000 euros.

### Et pour une rénovation globale ?

Concernant les opérations permettant au moins 55% d'économies d'énergie pour une maison individuelle, les primes distribuées au premier trimestre 2023 atteignaient en moyenne 38.000 euros. Nous prenons en charge l'audit énergétique, réalisé avant mais aussi après les travaux.

néficier de nombreux coups de pouce financiers. Sous réserve, comme le rappelle judicieusement Simon Corteville, que les travaux soient réalisés par une entreprise artisanale agréée RGE (reconnue garante de l'environnement) et qu'ils répondent aux exigences de la réglementation thermique permettant au bâtiment d'atteindre un niveau minimum de performance énergétique globale.

Le principale aide mise en place par l'État pour encourager les Français à réaliser des travaux de rénovation est MaPrimeRénov'. Sous conditions de ressources, elle permet aux bailleurs de financer des équipements et des chantiers d'isolation, de chauffage, de ventilation, de rénovation globale ou d'audit énergétique dans les logements

construits depuis au moins quinze ans (ou depuis au moins deux ans dans le cas du remplacement d'une chaudière fioul). En plus de la prime de base, qui permet d'obtenir jusqu'à 20.000 euros sur une période de cinq ans, l'Anah propose un bonus « Sortie de passoire » - d'un montant allant de 500 à 1.500 euros, selon les profils - aux ménages qui réalisent des travaux permettant à un logement F ou G, une fois rénové, de quitter le statut de passoire énergétique (à minima la classe E du DPE) ou d'atteindre les classes A ou B.

### CEE, AIDES LOCALES, TVA RÉDUITE...

Les propriétaires bailleurs peuvent cumuler MaPrimeRénov' avec le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE, communément appelés « prime énergie ») dont la demande, là aussi, doit être faite avant le début des travaux. Le montant des CEE est également fonction des ressources du bénéficiaire et du type de travaux d'amélioration énergétique engagés. Parmi les autres moyens à leur disposition pour alléger l'addition, figurent les éventuelles aides locales émanant de la région, du département ou de la commune. Il convient de se renseigner auprès des administrations publiques (conseil régional ou départemental, mairie) pour connaître les conditions et montants attribuables. Citons aussi la TVA réduite de 5,5% sur le devis et la facture des travaux entrepris par le professionnel RGE.

Et si le budget rénovation nécessite une rallonge financière, le bailleur peut contracter auprès de certaines banques un éco-prêt à taux zéro. « Grâce à l'éco-PTZ, il bénéficie d'une avance sans intérêt permettant de financer le reste à charge jusqu'à 50.000 euros sur une durée de vingt ans pour des travaux de rénovation globale qui d'améliorer d'au moins 35% la performance énergétique du logement », signale Pierre Chapon, le cofondateur du courtier en ligne Pretto.

### ... ET COUPS DE POUCES FISCAUX

Les investisseurs peuvent aussi profiter d'avantages fiscaux non négligeables pour rénover une passoire thermique. Avec le dispositif Denormandie, d'abord, ils se voient octroyer une réduction allant jusqu'à 21% du prix du bien incluant les travaux pour une durée de location de douze ans.

Ensuite, pour des chantiers réalisés et payés entre 2023 et 2025, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier, sous certaines conditions, du doublement du plafond du déficit foncier imputable sur leur revenu global. Cette limite annuelle est portée à 21.400 euros, contre 10.700 euros habituellement. ■

## Le calendrier de la rénovation énergétique

24 août 2022



Interdiction d'augmenter les loyers des logements classés F et G (renouvellement et nouveaux baux)

31 décembre 2022



Fin de validité des DPE\* réalisés entre 2013 et 2017

1<sup>er</sup> janvier 2023



Interdiction de louer le logement si la consommation d'énergie est supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an

1<sup>er</sup> janvier 2025



- Fin de validité de TOUS les DPE\* réalisés AVANT le 1<sup>er</sup> juillet 2021
- Interdiction de louer les logements classés G

1<sup>er</sup> janvier 2028



Interdiction de louer les logement classés F

1<sup>er</sup> janvier 2034



Interdiction de louer les logements classés E

\*DPE = diagnostic de performance énergétique





*éclairage*

# MARCHÉS FINANCIERS LES BOURSES SURMONTENT LA CRISE BANCAIRE

Après avoir touché un plus haut historique début mars, les indices boursiers ont connu une nette correction sur fond de craintes vis-à-vis du secteur bancaire. Avant de rebondir rapidement. Éclairage.

Les marchés actions font mieux que résister. Malgré les turbulences provoquées par les craintes de crise bancaire courant mars, les indices boursiers ont terminé le premier trimestre dans le vert sur les principaux marchés des pays développés, en particulier sur le Vieux Continent, où l'EuroStoxx50 a clôturé la période en hausse de 13,7% et le CAC 40 de 13,1%, par rapport à fin 2022, proches de leurs sommets. Un rebond a même eu lieu durant les derniers jours de mars.

Après la faillite de la banque américaine SVB (reprise depuis par son homologue First Citizens) et le rachat de Crédit Suisse par UBS, le scénario d'une contagion à l'ensemble du secteur financier est manifestement écarté par les investisseurs, signe d'un relatif retour au calme. Si les valeurs bancaires européennes n'ont pas retrouvé les niveaux de va-

lorisation de début mars, elles ont tout de même terminé le trimestre en terrain positif grâce à un début d'année en fanfare, la hausse des taux d'intérêt constituant un soutien à la croissance de leurs bénéfices.

## DÉSINFLATION

Avant la période de stress des dernières semaines, le début de l'année avait été marqué par une bonne tenue des cours de Bourse, à la faveur d'une conjonction de facteurs favorables. Sur le front microéconomique, les résultats des entreprises cotées ont été de bonne facture en 2022, illustrant leur capacité, pour l'heure, à répercuter les effets de l'inflation dans leurs prix de vente et à maîtriser leurs coûts. Du côté macroéconomique, la réouverture de l'économie chinoise, la dissipation des

craintes sur l'approvisionnement énergétique en Europe sous l'effet combiné d'un hiver clément et d'efforts sur la consommation, contribuant à la baisse des prix des énergies fossiles, ainsi que la solidité du marché du travail, ont permis de rassurer les investisseurs. Le spectre de la récession en Europe s'est éloigné, permettant au CAC 40 de battre un nouveau record en séance au-delà du seuil symbolique des 7.400 points, avec une pointe à 7.401,15 points le 6 mars.

Outre-Atlantique, le consommateur a tenu bon, permettant également aux États-Unis d'échapper, jusqu'à présent, à la récession. Dans le même temps, la vive remontée des taux directeurs engagée par la Fed (la banque centrale américaine) en 2022 pour juguler la hausse des prix s'est bel et bien traduite par un mouvement de désinflation, les prix décélérant globalement, mais aussi hors énergie et alimentation (ce que l'on appelle l'inflation « cœur »). « Les sources d'inquiétude de 2022 - l'inflation, la fermeture de la Chine et l'attitude des banques centrales - n'ont pas vocation à revenir cette année, estime Alexandre Baradez, responsable de l'analyse marché chez IG France. Le pic d'inflation a été atteint aux États-Unis et dans plusieurs européens comme l'Espagne ou, dans une moindre mesure, l'Allemagne, et le cycle de hausse des taux est proche de sa fin ».

### RISQUE DE RÉCESSION

Pour autant, les risques n'ont pas disparu. La faillite de SVB a mis en lumière les fragilités du système bancaire américain, des banques régionales en particulier, qui sont soumises à des contraintes réglementaires allégées par rapport aux géants du secteur. « Le stress bancaire et le resserrement du crédit sont de nature à créer un choc de défiance vis-à-vis des entreprises et des consommateurs américains. Comme l'a dit Jerome Powell (président de la Fed, NDLR) lui-même, la crise bancaire a réalisé une partie des objectifs de durcissement des conditions financières qui incombaient à la banque centrale. Cela va freiner l'économie américaine dans les mois qui viennent, augmentant la probabilité d'une récession aux États-Unis au troisième ou au quatrième trimestre. Ce risque ne peut pas non plus être exclu en Europe », décrypte l'analyste. Parallèlement, nombre d'économistes estiment désormais que les taux directeurs des banques centrales devraient



Face au retour des craintes de récession, les marchés actions restent prudents

rester élevés pendant au moins plusieurs trimestres.

Durant cette phase de transition, entre matérialisation dans l'économie des effets du durcissement des politiques monétaires d'un côté, et désinflation de l'autre, Alexandre Baradez considère que les marchés actions n'offrent « pas beaucoup de place pour aller plus haut, ni de raison pour retrouver les plus bas de 2022, dont nous resterons loin ». « Les multiples de valorisation restent abordables pour un investissement à moyen terme, poursuit-il. Puisqu'on ne peut exclure de nouvelles secousses boursières liées au stress bancaire, aux résultats des entreprises ou à la macroéconomie, ces périodes pourront être mises à profit pour acheter sur des creux ». Le responsable de l'analyse marché d'IG France identifie par ailleurs des opportunités du côté des valeurs technologiques et des small caps (petites capitalisations boursières) américaines pour des raisons de valorisation. Que ce soit d'un point de vue sectoriel ou de style d'actions (valeurs de croissance vs valeurs décotées), Alexandre Baradez estime qu'il n'y a « pas de thème particulier à surjouer en ce moment ». ■

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2022 imposables en 2023)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>18.191 €</b>	revenu net imposable <b>16.372 €</b>	cas général <b>10.000 €</b>	investissement Outre-mer <b>18.000 €</b>

• **Emploi**

<b>Smic : 11,27 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2023)</small>	<b>Inflation : +6,3%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (février 2023)</small>
<b>RSA : 607,75 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 7,2%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4<sup>ème</sup> trimestre 2022</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> février 2023)</small>	
Taux de rémunération : <b>3%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
PEL	PEA
Taux de rémunération : <b>2%</b> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023</small>	Plafond : <b>150.000 €</b> <small>depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 2%</b> <small>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2022)</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 : 1,3498 €</b> <small>(au 01/11/2022)</small>	<b>IRCANTEC : 0,51211 €</b> <small>(au 01/07/2022)</small>

• **Immobilier**

<b>Loyer : 137,26 points (+3,50%)</b> <small>Indice de référence (IRL) 4<sup>ème</sup> trimestre 2022</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 16 €</b> <small>France entière (SeLoger avril 2023)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup> dans l'ancien : 3.199 €</b> <small>(avril 2023 baromètre Meilleurs agents)</small>	
<b>Prix moyen du mètre carré à Paris : 10.177 €</b> <small>(avril 2023 - baromètre Meilleurs Agents)</small>	
<b>Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,15%</b> <small>(4 avril 2023 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1<sup>er</sup> semestre 2023)

Taux légal des créances des particuliers : <b>4,47%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>2,06%</b>
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (avril 2023)

Prêts à taux fixe : <b>3,72% (moins de 10 ans)</b> <b>4,09% (10 à 20 ans)</b> <b>4,24% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>4,03%</b>
Prêts-relais : <b>4,31%</b>	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (avril 2023)

Montant inférieur à 3.000 € : <b>21,16%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>11,09%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>6,28%</b>

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



**[www.cabinetpea.fr](http://www.cabinetpea.fr)**

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail : [conseil@pe-a.fr](mailto:conseil@pe-a.fr)