leMag
n°45 - JUILLET 2019
3AO
PATRIMOINE

IMMOBILIER
ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS, SAISON 2

DOSSIER RETRAITE
LES DIFFÉRENTS ÂGES POUR PARTIR

VACANCES
NOS TRUCS ET ASTUCES POUR VOYAGER LÉGER

édito

3AO PATRIMOINE

Cet été, nos bureaux restent ouverts malgré la canicule

Nous espérons que vous passerez un été au frais et que les marchés financiers poursuivront leurs trajectoires haussières, aidés par les banques centrales à la manœuvre.

Nous restons, cet été, vigilants tant qu'aux annonces politiques qu'aux résultats des entreprises.

Nous serons ravis de vous revoir dès septembre pour partager nos convictions et vos projets.

Toute l'équipe de 3AO Patrimoine vous souhaite un bel été.

Cédric MARC

Bertrand LEFEUBVRE

Emmanuel de LA PALME

sommaire

à la une

IMMOBILIER
ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS, SAISON 2

En application d'un arrêté préfectoral paru fin mai, le dispositif est rétabli depuis le 1er juillet à titre expérimental dans la capitale. Conditions, exceptions et sanctions.

→ page 3

dossier

RETRAITE
LES DIFFÉRENTS ÂGES POUR PARTIR

Il existe aujourd'hui plusieurs bornes d'âges pour liquider ses droits à la retraite. Un âge « pivot » ou d'« équilibre » pourrait être instauré dans le cadre de la future réforme.

→ page 6

lifestyle

VACANCES
NOS TRUCS ET ASTUCES POUR VOYAGER LÉGER

Préparer ses valises est souvent une source de stress. Entre la peur d'en prendre trop ou pas assez et les contraintes de poids en avion, la tâche peut s'avérer complexe…

→ page 9

votre patrimoine → page 11

leMag 3AO
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.

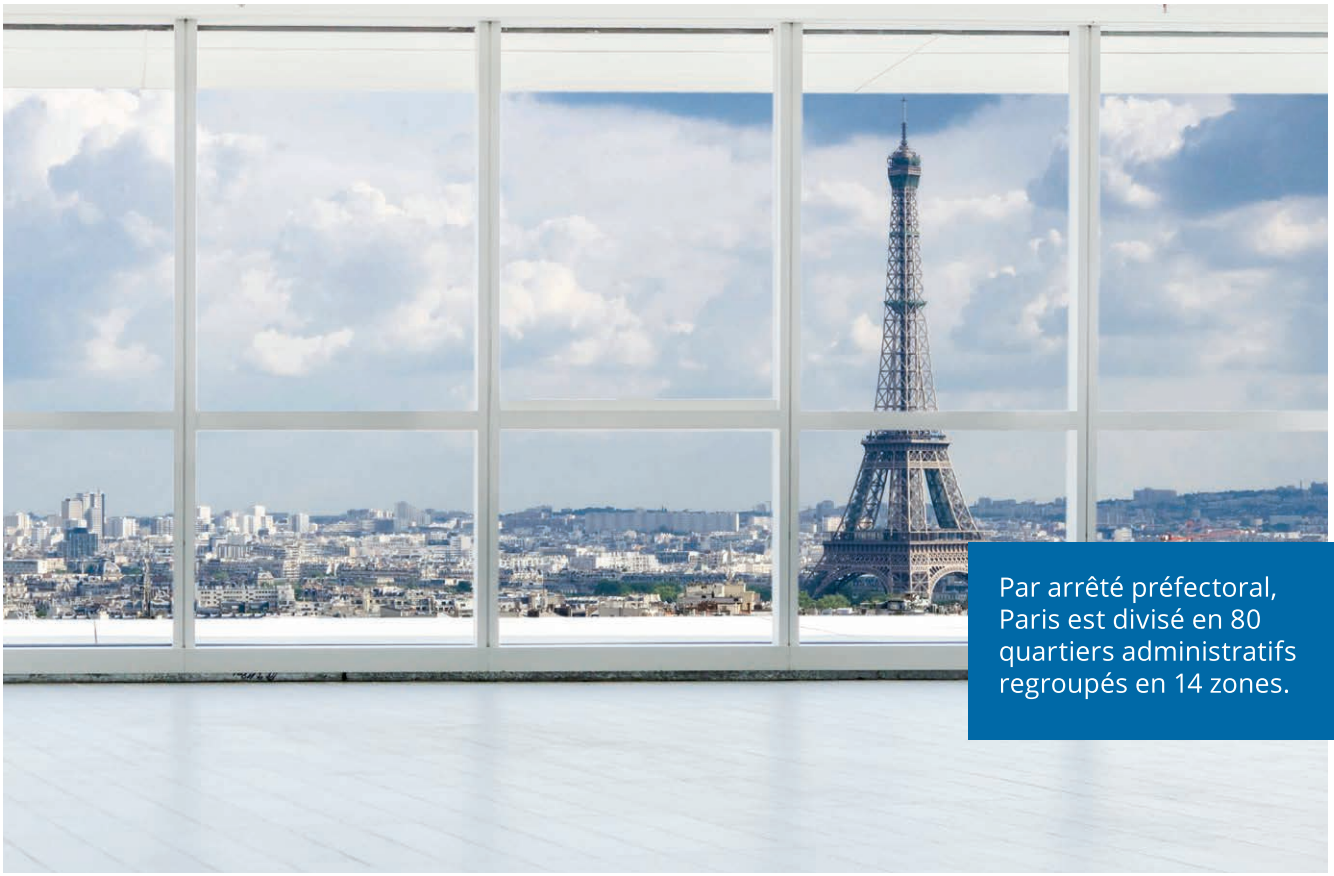
à la une

IMMOBILIER
ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS, SAISON 2

En application d'un arrêté préfectoral paru fin mai, le dispositif est rétabli depuis le 1er juillet à titre expérimental dans la capitale. Tout sur les conditions, les exceptions et les sanctions.

Encadrement des loyers à Paris, le retour ! Depuis le 1er juillet 2019, le mécanisme est réactivé dans la capitale en vertu de la loi « pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (Elan) promulguée le 23 novembre dernier. Il s'agit de la nouvelle version d'une pratique (créée par la loi Alur en 2014) mise en œuvre une première fois dès août 2015, avant d'être retoquée par la justice en novembre 2017 (comme un mois plus tôt à Lille, l'autre ville qui appliquait alors l'encadrement). À l'époque, le tribunal administratif de Paris avait considéré que la mesure aurait dû s'appliquer à toute l'agglomération parisienne, et non à la seule capitale.

La loi Elan permet, sous conditions, aux villes, communes et intercommunalités de plus de 50.000 habitants en zones dites « tendues » (où « il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements »), qui en manifestent le souhait, de mettre en pratique l'encadrement des loyers. Car l'une des nouveautés tient au fait que cet encadrement est, cette fois-ci, optionnel et expérimental. Il est testé pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la loi (soit jusqu'en novembre 2023).



Par arrêté préfectoral, Paris est divisé en 80 quartiers administratifs regroupés en 14 zones.

Une trentaine de villes seraient candidates et ont jusqu'au 24 novembre 2020 pour transmettre leur demande. Mais à ce jour, seul Paris s'est manifesté et a obtenu l'aval du ministère de la Cohésion des territoires. Un décret ministériel, publié dans le *Journal Officiel* du 13 avril 2019, puis un arrêté signé le 28 mai 2019 par le préfet de la région Île-de-France, ont ainsi officialisé la remise en selle du dispositif interrompu à la fin de 2017.

QUELS SONT LES LOGEMENTS VISÉS ?

Désormais, les contrats de location signés depuis le 1er juillet dans Paris intra-muros sont susceptibles d'être soumis à l'encadrement des loyers. Autrement dit, l'encadrement des loyers ne s'applique pas aux baux en cours au 1er juillet ni à ceux signés avant cette date qui ont fait l'objet d'une simple reconduction tacite. Attention : les règles ne concernent que les logements parisiens loués nus ou meublés au titre de résidence principale du locataire, qu'il s'agisse d'une première location, d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire. Cela inclut le bail de location vide de trois ans, le bail de location meublé d'un an, le bail pour location meublée de neuf mois réservé aux étudiants, ainsi que le nouveau bail mobilité (destiné aux personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en stage, en apprentissage, en service civique ou mission temporaire professionnelle). En revanche, les logements parisiens conventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), les logements soumis à la loi de 1948, les logements HLM, les locations en meublé de tourisme et les sous-locations en sont exclus. Même chose pour les baux relatifs à la location seule d'une place de stationnement ou d'une cave.

« Des sanctions, allant jusqu'à 5.000 euros, sont applicables aux propriétaires particuliers qui ne respectent pas les nouvelles règles ».

COMMENT SONT DÉSORMAIS FIXÉS LES LOYERS À PARIS ?

Depuis le 1er juillet 2019, les propriétaires sont finalement tenus de respecter un double encadrement. En premier lieu : le plafonnement, déjà appliqué actuellement si le bien était loué. Ainsi, dans le cadre d'une relocation (le logement est reloué à un nouveau locataire, moins de dix-huit mois après le départ du précédent), le bailleur ne peut pas imposer au nouvel entrant un loyer supérieur à celui que payait le locataire sortant. Il peut seulement l'indexer sur l'indice de référence des loyers (IRL) si cela n'a pas été effectué depuis au moins douze mois. La réalisation, entre deux locations, de travaux d'amélioration du logement (aucune liste légale n'existe, mais de simples travaux de peinture ou un changement de moquette ne suffisent pas !) permet aussi une revalorisa-

▶

tion du loyer, à condition que la majoration annuelle ne dépasse pas 15% du coût des travaux. Mais à tout cela s'ajoute maintenant un plafonnement avec un loyer de référence (hors charges) en euros par mètre carré habitable. Ce loyer « médian » est fixé chaque année par arrêté par le préfet, dans chacun des 80 quartiers de Paris (regroupés en quatorze zones). Il est déterminé par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) en fonction du type de logement et de l'année de construction de l'immeuble. Le préfet fixe également pour chaque quartier un loyer de référence majoré (équivalent au loyer de référence plus 20%) et un loyer de référence minoré (il correspond au loyer de référence moins 30%). Pour être dans les clous, le bailleur doit donc s'assurer que le loyer (hors charges) qu'il applique se situe entre le loyer minoré et le loyer majoré. Les trois loyers (de référence, majoré et minoré) doivent être mentionnés dans le bail. À défaut, le locataire qui a signé un nouveau contrat après le 1er juillet 2019 a un délai d'un mois pour adresser une mise en demeure au propriétaire. En l'absence de réponse de ce dernier, il a trois mois (à compter de la mise en demeure) pour saisir le tribunal d'instance et obtenir une baisse du loyer. S'il s'agit d'un renouvellement de bail, la procédure n'est pas la même, et c'est la commission de conciliation qui est amenée à trancher.

OÙ TROUVER LES LOYERS DE RÉFÉRENCE ?

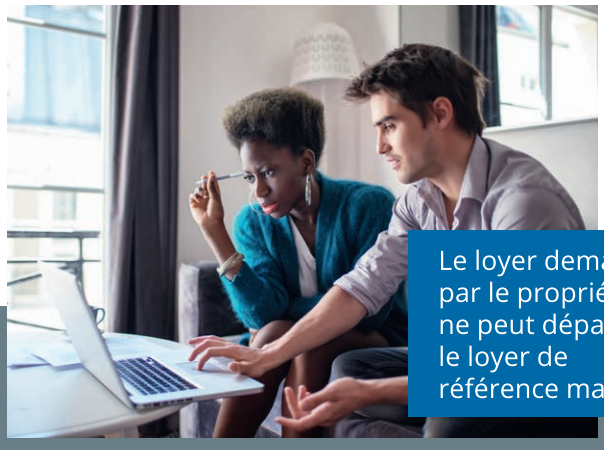
Comment un bailleur parisien peut-il connaître les loyers de référence d'un logement ? Pour réaliser une simulation de l'encadrement des loyers dans la capitale, le site Internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drhil) a mis en ligne une carte interactive établie par le préfet d'Île-de-France (accessible à l'adresse www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr). Une fois renseignés les différents critères (caractéristiques du bien à louer, période souhaitée d'application de l'encadrement du loyer, adresse du logement), le loyer de référence minoré, le loyer de référence et le loyer de référence majoré apparaissent *(voir exemple ci-dessous)*.

DES RÈGLES… ET DES EXCEPTIONS

Dans le cas d'un renouvellement de bail (le locataire reste le même), le propriétaire a le droit de réévaluer le loyer seulement si celui-ci est en-dessous du loyer de référence minoré. Si, à l'inverse, le montant de la location excède le loyer majoré, le locataire est en droit de contester ce prix. Autre hypothèse : le logement n'a jamais été loué avant le 1er juillet 2019 ou le locataire précédent est parti depuis plus de dix-huit mois ? Dans ce cas, le loyer est librement fixé, mais il ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Enfin, un bailleur conserve la possibilité d'appliquer un « complément de loyer » au loyer de référence majoré s'il juge que son logement comporte des caractéristiques de confort ou de localisation exceptionnelles par rapport aux logements environnants de même catégorie (une grande terrasse en étage élevé, par exemple). Ce complément peut toujours être contesté par le locataire pendant les trois premiers mois du bail s'il l'estime non justifié.

AMENDES EN VUE

Autre nouveauté introduite par la loi Elan : des sanctions possibles pour les propriétaires qui ne respectent pas l'encadrement. Elles sont précisées dans un décret paru le 14 mai 2019 au *Journal Officiel*. Le préfet demande au bailleur, dans un délai de deux mois, de mettre le bail en conformité et restituer les trop-perçus à son locataire. Sans quoi le contrevenant encourt jusqu'à 5.000 euros (s'il est une personne physique) et jusqu'à 10.000 euros (s'il s'agit d'une agence immobilière ou d'une plateforme de location). ■



Le loyer demandé par le propriétaire ne peut dépasser le loyer de référence majoré.

L'encadrement des loyers par l'exemple

Imaginons un propriétaire qui propose à la location un appartement d'une pièce, ancien et vide, dans le quartier 58 de Necker (XVème arrondissement de Paris). La simulation sur le site de la préfecture d'Île-de-France lui donne trois résultats : un loyer de référence minoré (19,60 euros le mètre carré), un loyer de référence (28 euros le mètre carré) et un loyer de référence majoré, (à 33,60 euros le mètre carré). Si l'appartement en question dispose d'une surface de 23 mètres carrés, le loyer de référence est donc fixé à 644 euros hors charges (28 euros x 23) à compter du 1er juillet 2019. Il ne doit pas excéder le montant du loyer de référence majoré, fixé à 772,80 euros (33,60 euros x 23).

dossier

RETRAITE
LES DIFFÉRENTS ÂGES POUR PARTIR

Âge légal, âge à taux plein, limite d'âge, il existe aujourd'hui plusieurs bornes d'âges pour liquider ses droits à la retraite. Un âge « pivot » ou d'« équilibre » pourrait être instauré dans le cadre de la future réforme.

Dans son discours de politique générale prononcé le 12 juin 2019 devant les députés, Édouard Philippe a introduit un nouveau concept de retraite : l'âge « d'équilibre ». Il s'agirait d'un âge de liquidation des droits, vraisemblablement fixé à 64 ans, qui serait mis en place dans le cadre de la future réforme et qui permettrait au système de retraites d'être équilibré financièrement. Cette borne d'âge viendrait s'ajouter, a assuré le Premier ministre, à l'âge légal de départ à la retraite maintenu à 62 ans. En attendant l'entrée en vigueur du régime « universel » voulu par Emmanuel Macron, les âges de retraite à taux plein, de limite d'activité et de mise à la retraite perdureraient. Explications.

« L'âge limite d'activité dans le secteur public va passer de 65 à 67 ans d'ici 2022 ».

L'ÂGE LÉGAL DE DÉPART À LA RETRAITE

Il s'agit de l'âge minimum à partir duquel les Français sont autorisés à liquider leurs droits à la retraite. Avant cet âge, les assurés n'ont pas le droit de partir, sauf s'ils bénéficient d'un dispositif de retraite anticipée (pour carrière longue, handicap, pénibilité, exposition à l'amiante...). La loi Woerth de 2010 a progressivement repoussé l'âge légal de deux ans. Ainsi, tous les actifs nés à compter du 1er janvier 1955 peuvent prendre leur retraite à partir de 62 ans, contre 60 ans pour les générations nées avant le 1er juillet 1951.

Dans le secteur privé, l'âge légal s'applique uniquement aux régimes de retraite de base.

▶

L'âge de départ des régimes de retraite complémentaire est fixé à 65 ans ou 67 ans. Toutefois, dans la majorité des cas, les actifs peuvent quand même partir à 62 ans s'ils ont liquidé leurs droits à la retraite de base. S'ils ne disposent pas de leur durée d'assurance, c'est-à-dire du nombre de trimestres de cotisations requis dans leur génération pour percevoir une pension de base complète (sans décote), leur pension complémentaire se voit appliquer un coefficient de minoration. Le taux de cet abattement varie en fonction des régimes complémentaires et du nombre de trimestres manquants au régime de base.

Dans le secteur public, il n'y a pas de retraite complémentaire. Par ailleurs, l'âge légal des agents, appelé « âge minimum d'ouverture des droits », est différent selon qu'ils appartiennent à la catégorie dite « active » de la fonction publique, qui regroupe les emplois présentant « un risque particulier ou des fatigues exceptionnelles », ou à la catégorie « sédentaire », qui englobe les emplois restants. L'âge de départ des fonctionnaires « sédentaires » est aligné sur l'âge légal du privé.

Celui des agents « actifs » (militaires, aides-soignants, sages-femmes…) s'élève, lui, à 55 ans, et celui des agents « super-actifs » (policiers, gardiens de prison, contrôleurs aériens…) à 50 ans. Là aussi, un recul de deux ans s'applique progressivement pour porter l'âge minimum à 57 ou à 52 ans.

Pour bénéficier de ces départs anticipés, les agents doivent justifier d'une durée de services minimum dans l'emploi relevant de la catégorie active. Elle est fixée à 17 ans. Dans certains cas, elle peut être inférieure (12 ans chez les égoutiers) ou supérieure (27 ans chez les officiers de l'armée).

L'ÂGE DE RETRAITE À TAUX PLEIN

Cette borne d'âge est appelée « âge d'annulation de la décote » dans la fonction publique. À compter de l'âge à taux plein, la minoration, appliquée sur les retraites de base si l'assuré ne dispose pas de la durée d'assurance demandée, est supprimée. Pour rappel, le nombre de trimestres exigé pour toucher une pension de base complète dépend de l'année de naissance. La réforme des retraites de 2014 a allongé la durée d'assurance de 166 trimestres (41,5 ans) pour les actifs nés en 1957 à 172 trimestres (43 ans) pour ceux nés à partir de 1973.

L'âge de retraite à taux plein a également été décalé de deux ans par la loi Woerth de 2010. Ce seuil va progressivement passer de 65 à 67 ans d'ici 2022 pour les actifs du privé. Pour les fonctionnaires « sédentaires », le report sera totalement effectif en 2025. L'âge à taux plein est porté de 60 à 62 ans pour les agents « actifs » et de 55 à 57 ans pour les agents « super-actifs ». Ils doivent disposer de 17 à 32 ans de services en fonction de l'emploi occupé.

L'ÂGE DE RETRAITE D'OFFICE

Les salariés peuvent choisir librement quand ils liquident leurs droits jusqu'à l'âge de 70 ans. Entre l'âge légal de départ et 70 ans, leur employeur a la possibilité de leur proposer de partir, mais ils ne sont pas obligés d'accepter. Si l'entreprise force le salarié à prendre sa retraite, le départ est considéré comme un licenciement « sans cause réelle, ni sérieuse » et donne droit à des indemnités, et éventuellement à des dommages et intérêts. À partir de 70 ans, le salarié doit demander par écrit à son employeur s'il peut continuer à travailler. Si ce dernier refuse, il est contraint de quitter son poste.

En principe, il est impossible de prendre sa retraite avant l'âge légal.

Étant leur propre employeur, les travailleurs indépendants (artisans, commerçants, chefs d'entreprise) et les professionnels libéraux (médecins, avocats, architectes, pharmaciens, experts-comptables…) peuvent travailler aussi longtemps qu'ils le souhaitent. Néanmoins, la loi croissance du 6 août 2015, dite « loi Macron », a instauré une retraite d'office pour les professions libérales juridiques réglementées. Les notaires, huissiers de justice, greffiers des tribunaux de commerce et commissaires-priseurs judiciaires doivent céder leur office au plus tard à 71 ans. Cette limite d'activité vise à permettre aux jeunes officiers publics de s'installer plus facilement et ainsi de rajeunir et renouveler ces professions.

Par ailleurs, il existe des métiers nécessitant des aptitudes physiques particulières qui entraînent une mise à la retraite d'office. C'est le cas des contrôleurs aériens qui ne peuvent plus exercer à partir de 57 ans, des capitaines de la marine marchande à 55 ans, de certains officiers de l'armée à 43 ans ou des danseurs de l'Opéra de Paris à… 40 ans.

Y aura-t-il un « âge pivot à 64 ans » avec un système de bonus/malus ?

L'ÂGE LIMITE D'ACTIVITÉ

Il existe un âge limite d'activité dans le secteur public. Cette borne d'âge va passer de 65 à 67 ans d'ici 2022. L'agent n'est théoriquement plus autorisé à travailler au-delà. Il est alors « radié » de la fonction publique. Toutefois, il peut obtenir une dérogation s'il ne dispose pas de tous ses trimestres. Pour lutter contre la pénurie de médecins, la loi Santé du 26 janvier 2016 a porté la limite d'âge des praticiens hospitaliers de 68 à 72 ans jusqu'au 31 décembre 2022. Les magistrats, quant à eux, doivent attendre la fin de l'année judiciaire (le 30 juin) pour arrêter leur activité même s'ils ont atteint la limite d'âge avant cette date. Ils peuvent demander à prolonger jusqu'à trois ans après l'âge limite d'activité. Les magistrats nés après 1958 ont la possibilité d'exercer jusqu'à 70 ans, comme les salariés du privé. Enfin, les hauts-fonctionnaires du Conseil d'État, de l'Inspection générale des finances (IGF) et de la Cour des comptes sont autorisés à travailler après la limite d'âge.

L'ÂGE PIVOT OU D'ÉQUILIBRE

Dans le cadre de la mise en place d'un régime « universel » qui pourrait remplacer à partir de 2025 les 42 régimes actuels de retraite, l'âge légal sera maintenu à 62 ans, mais pourrait être complété par un âge « pivot » ou âge d'« équilibre ». Cette borne, qui pourrait être fixée à 64 ans, correspondrait à l'âge à partir duquel il sera possible de liquider ses droits sans minoration.

Dans un système en points, comme le futur régime universel, il n'y a en effet plus de trimestres et donc plus de durée d'assurance. D'où l'idée d'instaurer un âge d'équilibre pour inciter les Français à travailler plus longtemps et assurer ainsi la viabilité financière du système. Si les assurés pourront toujours partir à 62 ans, ils subiront un malus (décote). S'ils liquident leurs droits à 64 ans, leurs pensions ne seront pas minorées. Et avec un départ à 65 ans ou plus, ils bénéficieront d'un bonus (surcote). Il faudra attendre la présentation du projet de loi pour savoir si ce dispositif sera vraiment mis en œuvre. ■

lifestyle

VACANCES
NOS TRUCS ET ASTUCES POUR VOYER LÉGER

Préparer ses valises est souvent une source de stress. Entre la peur d'en prendre trop ou pas assez et les contraintes de poids en avion, la tâche est complexe...

Si partir en vacances est généralement une perspective réjouissante, il en est une qui l'est beaucoup moins : la préparation des valises. De plus en plus de compagnies aériennes ont rendu payants les bagages en soute, ce qui pousse une grande partie des vacanciers à ne prendre avec eux qu'une valise cabine. Quelles sont les réglementations exactes concernant les bagages ? Comment optimiser ce bagage sans pour autant se sentir démuni en vacances ? Quelles sont les astuces pour une valise légère et bien faite ?

VOYAGES EN AVION, QUE DIT LA LOI ?

Concernant les bagages cabine, les réglementations avion sont spécifiques à chaque compagnie aérienne. C'est pourquoi il est indispensable de se renseigner à l'avance sur la taille des bagages cabine autorisée par la compagnie aérienne de votre prochain vol. Mieux vaut, par ailleurs, prendre garde aux dimensions de bagage cabine indiquées par une compagnie aérienne : si la compagnie donne les trois dimensions (hauteur, largeur et profondeur) , il faut s'assurer que les dimensions du bagage soient inférieures à ces trois dimensions.

Si la compagnie ne stipule qu'une dimension, c'est la somme des trois dimensions de la valise cabine (hauteur + largeur + profondeur) qui doit être inférieure à la dimension indiquée. La plupart du temps, cette valise cabine ne doit pas excéder les 10 kilos.

Les bagages en soute peuvent avoir des dimensions plus importantes ; mais là aussi, le poids maximum autorisé varie au gré des compagnies, oscillant généralement entre 20 et 25 kilos. Par ailleurs, s'il est souvent plus pratique d'avoir sa valise avec soi dans l'avion - moins d'attente une fois arrivé à destination - cela implique de faire l'impasse sur les contenants de plus de 100 ml (pas de crème solaire format familial par exemple) ainsi que sur certains objets proscrits en cabine (ciseaux, rasoirs, etc).

▶

La valise cabine ne doit généralement pas excéder les 10 kilos.

N'EMPORTER QUE L'ESSENTIEL

En fonction des lieux de villégiature, cet essentiel ne sera pas toujours le même. Difficile de se passer d'un coupe-vent en Irlande, d'une paire de chaussures de marche en montagne ou d'une serviette de plage dans les Cyclades.

On adapte donc ce que l'on emporte à sa destination et on bannit le fameux « au cas où », responsable de 99% de l'excédent de poids à l'embarquement. Sachant que dans la plupart des cas, les vacanciers s'envolent vers des lieux pourvus de pharmacies et de supermarchés. En cas d'exceptionnel besoin, il sera toujours possible d'ajuster le tir.

PROGRAMMER SES TENUES

Pour ne pas se retrouver en vacances avec trop de hauts par rapport aux bas ou 25 tenues à peu près tendance au lieu des quinze parfaites qu'il faudrait, une solution : préparer ses looks à l'avance selon le programme des vacances. En choisissant des tenues adaptées aux sorties et aux activités prévues pendant le séjour, on évitera les mauvaises surprises et le surplus de bagages !

Petite astuce supplémentaire : pour un bas, une jupe ou un pantalon, choisir deux hauts qui s'assortiront avec deux t-shirts, ou un t-shirt pour un style décontracté et une blouse pour un style plus chic le soir, et ainsi de suite. L'idée : on peut porter plusieurs fois le même bas en vacances, mais pas plusieurs fois le même haut. Cela vaut aussi pour les hommes.

ADOPTER LA MÉTHODE DE MARIE KONDO POUR LE PLIAGE DES VÊTEMENTS

La prêtresse japonaise du rangement préconise de rouler les vêtements plutôt que de les plier. Ils prennent moins de place et sont tous visibles puisqu'ils ne sont pas entassés. Les soutien-gorge prennent quant à eux moins de place emboîtés les uns aux autres (sachant que l'été on passe plus de temps en maillot qu'habillés, donc inutile de prendre trop de sous-vêtements qu'on ne mettra jamais).

Séparer par ailleurs les affaires. Chaque paire de chaussures, semelle contre semelle, dans un sac ; les produits d'hygiène dans une ou plusieurs trousses de toilette ; les accessoires dans un petit sac ; et, enfin, les gadgets et les câbles dans un autre. Ranger enfin les objets fragiles dans les chaussettes. Ainsi, tout ne se mélangera pas en sortant des choses de la valise. Penser enfin à optimiser les espaces vides, comme l'intérieur des chaussures, parfait pour y glisser les petits objets tels que clés USB, batterie d'appareil-photo, carte mémoire, etc. ■

• 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 : +1,2%** Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (juin 2019)
RSA : 550,93 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	**Emploi : 8,7%** Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) juin 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 : 1,6% (FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2018)	

• Retraite

Âge légal : 62 ans (ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)	
Point retraite au 1er novembre 2018	
AGIRC : 0,4378 €	**ARRCO : 1,2588 €**

• Immobilier

Loyer : 129,38 points (+1,70%) Indice de référence (IRL) 1er trimestre 2019	**Loyer au m² : 12,80 €** France entière (Clameur mars 2019)
Prix moyen des logements au m² (juin 2019 baromètre LPI-Seloger)	
dans le neuf : **4.286 €**	dans l'ancien : **3.594 €**
Prix moyen du mètre carré à Paris : **10.284 €** (juin2019 baromètre LPI-Seloger)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : **1,30%** (1er juillet 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 : **2,72% (moins de 10 ans)** **2,79% (10 à 20 ans)** **2,97% (plus de 20 ans)**	Prêts à taux variable : **2,45%**
Prêts-relais : **3,16%**	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

Montant inférieur à 3.000 € : **21,08%**
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : **12,49%**
Montant supérieur à 6.000 € : **5,92%**

Bertrand LEFEUBVRE

Emmanuel de LA PALME

Cédric MARC

Élisabeth RODRIGUES

Edouard VINCENT

Aymeric SITBON

Pierre BRIERE

Sonia DALLALI

3AO

PATRIMOINE

www.3aopatrimoine.com

148, bd Haussman - 75008 Paris - tél. 01 42 68 88 61