

*à la une*

## **FISCALITÉ :** LES IMPACTS DE LA HAUSSE DE LA CSG

*dossier*

### **COPROPRIÉTÉ :** COMMENT CHOISIR LE DIAGNOSTIC À RÉALISER ?

*pratique*

### **ASSURANCE EMPRUNTEUR :** LES NOUVELLES RÈGLES DE RÉSILIATION



### To do list\* pour 2018

Le report du prélèvement à la source d'un an offre l'opportunité, Nouvelle fiscalité sur le patrimoine, taux d'intérêt très bas, IFI... comment organiser la gestion de son patrimoine en ce début d'année?

1/ Ouvrir un Pea, un Pea PME pour bénéficier de la croissance économique européenne enfin revenue et de leur fiscalité avantageuse,

2/ Assurance Vie ou compte titres , compte tenu de la flat tax lequel faut-il privilégier dorénavant ?

3/ Trouver une alternative au fonds euros dont la rentabilité ne cesse de diminuer dans un environnement où l'inflation est déjà aux alentours de 1%,

4/ Que faire de son immobilier compte tenu de l'IFI ?

5/ Le prélèvement à la source quels impacts pour vous ?

6/ Quelles classes d'actifs faut-il privilégier en 2018 pour votre épargne ?

Au moins 6 bonnes raisons de rencontrer votre conseiller habituel pour envisager avec sérénité ce nouveau millésime, non ?



Cédric MARC



Bertrand LEFEUBVRE



Emmanuel de LA PALME

## à la une



### **FISCALITÉ :** LES IMPACTS DE LA HAUSSE DE LA CSG

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la contribution sociale généralisée a été augmentée de 1,7 point. Les répercussions de cette hausse sont nombreuses puisqu'elle touche les revenus du travail, les revenus de remplacement et les revenus du capital. Passage en revue des changements.

→ page 3

## dossier



### **COPROPRIÉTÉ :** COMMENT CHOISIR LE DIAGNOSTIC À RÉALISER ?

Audit énergétique, diagnostic de performance énergétique ou technique global..., en matière de diagnostics de copropriété, le champ lexical est étendu. Les clés pour comprendre celui qui peut être le plus adapté à la situation de votre immeuble.

→ page 6

## pratique



### **ASSURANCE EMPRUNTEUR :** LES NOUVELLES RÈGLES DE RÉSILIATION

Le Conseil constitutionnel a validé, le 12 janvier 2018, la possibilité de changer d'assurance pour son crédit immobilier, tous les ans, à la date anniversaire du contrat. Une nouvelle opportunité qui vient s'ajouter à celle de résilier son contrat à tout moment, au cours de la première année de souscription.

→ page 9

## **VOTRE PATRIMOINE**

→ page 11



à la une

# FISCALITÉ : LES IMPACTS DE LA HAUSSE DE LA CSG

*Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la contribution sociale généralisée a été augmentée de 1,7 point. Les répercussions de cette hausse sont nombreuses puisqu'elle touche les revenus du travail, les revenus de remplacement et les revenus du capital. Passage en revue des changements.*

Afin de donner du pouvoir d'achat aux salariés du secteur privé, Emmanuel Macron avait promis lors de la campagne présidentielle de supprimer la part salariale des cotisations d'assurance chômage et d'assurance maladie. Cette suppression, qui aura lieu en deux temps, sera achevée le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Pour financer cette mesure, la loi de financement de la Sécurité sociale (LFSS) pour 2018, promulguée le 31 décembre 2017, a instauré une hausse de la contribution sociale généralisée (CSG) de 1,7 point à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Mise en place en 1991 sous le gouvernement de Michel Rocard, la CSG a été créée afin de se substituer à certaines cotisations et d'élargir les sources de financement du système français de protection sociale. Comme les autres contributions sociales (CRDS, CASA...), elle n'ouvre pas

produits de placement, l'assureur sur les assurances vie...).

Car la grande particularité de la CSG est que cette contribution s'applique à tous les revenus, que ce soit les revenus du travail (salaires, traitements des fonctionnaires...), les revenus de remplacement (indemnités journalières, allocations chômage, pensions de vieillesse), les revenus du patrimoine (loyers, plus-values mobilières et immobilières, rentes viagères...) et les revenus du capital (intérêts, dividendes, coupons). Même les gains tirés des jeux d'argent (Loto, paris hippiques, casino...) y sont soumis. Grâce à cette « assiette » très large, la CSG est l'impôt pesant sur les ménages qui rapporte le plus en France : 115,5 milliards d'euros attendus en 2018, contre « seulement » 72,7 milliards d'euros pour l'impôt sur le revenu.

professionnels des travailleurs non-salariés (TNS)

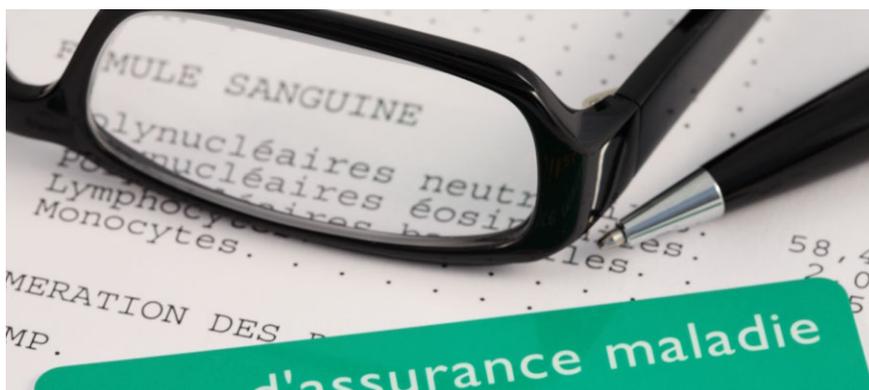
Pour les salariés, cette hausse de 1,7 point est largement compensée par la suppression progressive des cotisations chômage et maladie qui va entraîner une baisse de 3,15 points des prélèvements sociaux. En outre, il faut savoir que 6,8% de la CSG des actifs sont déductibles des revenus à déclarer à l'administration fiscale.

A noter que la gratification de stage n'est pas soumise à la CSG. Cette rétribution, obligatoire pour tous stages de plus de deux mois, n'est pas considérée comme du salaire et n'est pas assujettie, à ce titre, aux charges sociales en deçà d'un certain plafond. Celui-ci s'élève à 577,50 euros en 2018. Au-delà, la gratification supporte la CSG.

### LES CONSÉQUENCES POUR LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS ET POUR LES ÉPARGNANTS

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux de CSG sur les revenus du patrimoine et du capital a été porté de 8,2% à 9,9%. Le taux déductible est, lui, passé de 5,1% à 6,8%. La hausse ne concerne pas les plus-values immobilières générées par la vente de la résidence principale qui restent exonérées d'impôts et de prélèvements sociaux. Idem pour les intérêts annuels des livrets défiscalisés, c'est-à-dire le Livret A, le Livret de développement durable et solidaire (LDDS), le Livret d'épargne populaire (LEP) et le Livret Jeune.

En revanche, les revenus fonciers, les plus-values immobilières (hors résidence principale), la location meublée non professionnelle (LMNP), les plus-values mobilières (cessions d'actions, d'obligations, de parts de Sicav, de parts de FCP), les dividendes d'actions, les coupons d'obligations, les intérêts de prêts participatifs (crowdfunding), du plan épargne logement (PEL) et du compte épargne logement (CEL) sont soumis à la CSG.



de droits aux personnes qui y sont assujetties. Contrairement aux cotisations (maladie, chômage, maternité, vieillesse), les redevables de la CSG ne bénéficient d'aucune prestation sociale en contrepartie.

Le recouvrement de la CSG diffère de celui de l'impôt sur le revenu puisqu'elle fait l'objet d'un prélèvement à la source sur la plupart des revenus, sans avis d'imposition, par des tiers collecteurs pour le compte de la Sécurité sociale (l'employeur sur la fiche de paie, le régime d'assurance maladie sur les indemnités journalières, Pôle emploi sur les allocations chômage, la caisse de retraite sur les pensions, la banque sur les

### LES CONSÉQUENCES POUR LES ACTIFS

Quel que soit leur statut professionnel (salariés du secteur privé, fonctionnaires, travailleurs indépendants, exploitants agricoles, professions libérales), les actifs sont soumis à la CSG. Leur taux est passé de 7,5% à 9,2% le 1<sup>er</sup> janvier 2018. La contribution s'applique sur les salaires, traitements, mais aussi sur les primes et indemnités diverses, les avantages en nature, les heures supplémentaires, les indemnités de licenciement, les primes d'intéressement, la participation des salariés aux bénéfices, l'abondement de l'employeur au plan d'épargne entreprise et les revenus



Au même titre que les autres prélèvements sociaux, la CSG est prélevée « au fil de l'eau » (tous les ans) sur les intérêts annuels des fonds en euros des contrats d'assurance vie, même si le souscripteur n'effectue pas de rachat total ou partiel.

### **LES IMPACTS POUR LES RETRAITÉS**

Il existe trois taux de CSG pour les retraités : nul, réduit ou plein. Le taux de CSG appliqué aux pensions de base et complémentaires est fixé en fonction du revenu fiscal de référence (RFR) de l'année N-2 mentionné dans l'avis d'imposition du retraité. Pour 2018, le RFR, qui correspond au montant net imposable, est celui de 2016 (issu de la déclaration des revenus de 2017).

Il est communiqué aux caisses de retraite par l'administration fiscale. Les seuils de RFR sont revalorisés, tous les ans, en fonction de l'évolution des prix à la consommation (hors tabac) de l'année N-2 (+ 0,2% pour 2016). Ils prennent en compte le nombre de parts fiscales du foyer ainsi que le lieu de résidence du retraité. Comparé à un pensionné vivant en métropole, les seuils sont plus élevés pour ceux résidant en Martinique, en Guadeloupe et à La Réunion et encore plus conséquents pour

ceux habitant en Guyane.

La hausse de 1,7 point s'applique uniquement aux retraités assujettis au taux plein, passé de 6,6% à 8,3% au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (le taux nul demeure à 0% et le taux réduit à 3,8%). Ce taux s'applique aux retraités dont la pension globale (retraites de base et complémentaires confondues) excède 1.200 euros nets par mois. D'après le gouvernement, 60% des pensionnés français subissent ainsi la hausse de la CSG.

Pour les couples de retraités non mariés et non pacsés, le RFR pris en compte est celui de chaque membre du duo. L'un des concubins peut ainsi être assujetti au taux réduit de CSG de 3,8%, tandis que l'autre relève du taux plein (et subit donc la hausse de 1,7 point). Pour autant, il ne faudrait pas croire que les couples de retraités mariés ou pacsés sont forcément perdants. D'abord, ils bénéficient de deux parts fiscales (et donc d'un seuil de RFR plus élevé). Ensuite, en cas de taux plein, si les deux retraités paient plus de CSG chacun, ils vont pouvoir en déduire davantage de leurs revenus déclarés en commun. La CSG

déductible est en effet passée de 4,2% à 5,9% au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La CSG étant prélevée aussi bien sur les retraites de base que sur les retraites complémentaires, les retraités assujettis au taux plein supportent la hausse de 1,7 point sur les deux pensions. Par ailleurs, il faut savoir que la CSG est prélevée sur les retraites de droit direct (issues des cotisations du pensionné) et sur celles de droit indirect (les pensions de réversion versées aux veufs et veuves), mais pas sur l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa), le remplaçant du minimum vieillesse.

Elle s'applique également aux avantages de retraite (dont les majorations familiales octroyées aux pères et mères de trois enfants et plus). Seule exception : la majoration pour tierce personne (MTP) attribuée aux retraités ayant besoin de l'assistance d'un tiers. La MTP échappe donc à la hausse de 1,7 point, y compris pour celle perçue par les retraités assujettis au taux plein de la CSG. ■

***“La grande particularité de la CSG est que cette contribution s'applique à tous les revenus, que ce soit les revenus du travail, de remplacement, du patrimoine et du capital.”***

## COPROPRIÉTÉ : COMMENT CHOISIR LE DIAGNOSTIC À RÉALISER ?

*Audit énergétique, diagnostic de performance énergétique ou technique global..., en matière de diagnostics de copropriété, le champ lexical est étendu. Les clés pour comprendre celui qui peut être le plus adapté à la situation de votre immeuble.*

A chaque copropriété, son diagnostic. En fonction de sa date de construction, de son état général mais aussi des travaux que sont en mesure de financer les copropriétaires, il existe plusieurs types d'analyses des besoins. Ne pas négliger cette étape est essentiel pour s'assurer, par la suite, de la pertinence des travaux réalisés.

### **LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE COLLECTIF**

Il s'agit de la version collective du DPE que vous réalisez dans votre

logement lorsque vous décidez de le vendre. Il étudie notamment les quantités annuelles d'énergie nécessaires (eau, gaz, électricité...), les quantités d'émission de gaz à effet de serre ainsi que celles des énergies renouvelables produites par les équipements installés dans le bâtiment. A l'issue de ce diagnostic, des recommandations sont émises pour améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce DPE est obligatoire pour toutes les copropriétés de moins de 50 lots, équipées d'un système de chauffage collectif, à usage

principal d'habitation et dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2001. Son vote à la majorité simple doit être inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée générale. Si les copropriétaires le refusent, sa réalisation sera remise au vote l'année suivante. Pour le moment, aucune sanction n'est prévue si ce diagnostic n'est pas réalisé.

### **L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE**

Plus poussé que le DPE collectif, l'audit énergétique est une véritable étude thermique du bâtiment. Une enquête est ▶

notamment menée auprès des propriétaires occupants et non occupants pour connaître leur consommation énergétique. Certains logements et parties communes sont visités. A la suite de cet audit, des propositions de travaux sont émises afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, de gagner en confort thermique et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Il permet de planifier les rénovations dans le temps et de déterminer la façon dont elles seront financées.

L'audit énergétique est obligatoire pour les copropriétés de 50 lots et plus, équipées d'un chauffage collectif, qui sont à usage principal d'habitation et dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2001. Il doit être voté en Assemblée générale à la majorité simple. S'il est refusé par les copropriétaires, il est remis au vote l'année suivante, sans sanction s'il n'est pas effectué. A noter que seule la réalisation de l'audit est obligatoire, rien n'oblige ensuite les copropriétaires à réaliser les travaux préconisés. L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) précise toutefois que *« la dégradation de l'état de la copropriété ou la hausse excessive des charges en l'absence de travaux de rénovation énergétique pourrait affecter la valeur des logements. Ceci pourrait entraîner des recours*

*en justice par des propriétaires s'estimant lésés du fait du non-respect de la réglementation ».*

### **LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le diagnostic technique global (DTG) a été créé par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014. Comme le DPE collectif et l'audit global, il permet aux copropriétaires de connaître l'état global de leur immeuble et d'avoir une vision précise des travaux qu'ils auront à réaliser dans les années à venir. En plus de ceux pour un audit, les principaux éléments analysés pour un DTG sont : l'état apparent des parties communes et des équipements communs, la situation financière du syndic de copropriété, la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (par exemple les contrats d'entretien, les charges impayées...) L'étude de ces éléments permet de prévoir les travaux à mener dans les dix prochaines années afin de conserver l'immeuble en bon état. Ces aménagements sont inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale l'année suivant la réalisation du diagnostic. Le DTG est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une première mise en copropriété ce qui signifie qu'auparavant ils étaient entre les

main d'un propriétaire unique. Cette contrainte existe aussi pour ceux qui font l'objet d'une procédure d'insalubrité et pour lesquels l'administration, par exemple la mairie, demande la réalisation du DTG.

### **L'AUDIT GLOBAL**

Les mêmes éléments sont analysés lors d'un audit global que lors d'un diagnostic global. La principale différence se situe au niveau de l'accompagnement. Ainsi, l'accent est particulièrement mis sur l'ingénierie financière pour savoir dans quelle mesure il sera possible de financer les travaux et quels sont ceux à mener en priorité. Des simulations individuelles sont proposées pour quatre types de copropriétaires en fonction de la taille de leur logement mais aussi de leur niveau de ressources. Il existe aussi des prestations complémentaires, comme la réalisation de la maquette numérique de la copropriété ou encore un diagnostic des réseaux d'eau. La réalisation d'un audit global relève d'une démarche volontaire.

### **QUI PEUT RÉALISER UN DIAGNOSTIC ?**

Quel que soit le type d'étude choisi, il doit être réalisé par des professionnels (architectes, sociétés d'expertises, bureaux d'études...) certifiés. ▶



## “La dégradation de l'état de la copropriété ou la hausse excessive des charges en l'absence de travaux de rénovation énergétique pourrait affecter la valeur des logements”

Ces professionnels doivent posséder des compétences notamment en matière de gros œuvre, de matériaux de construction, de réhabilitation thermique mais aussi de législation et de gestion. Ils doivent obligatoirement être indépendants des fournisseurs d'énergie et de matériel.

### LE COÛT DU DIAGNOSTIC

Il n'existe aucune règle encadrant le prix d'un diagnostic en copropriété. Toutefois, certaines données permettent d'avoir un ordre d'idées. Ainsi, dans sa brochure intitulée « copropriété : viser la sobriété énergétique » datant d'octobre 2016, l'Ademe indique que le coût d'un DPE collectif est compris entre 960 et 1.800 euros.

L'agence fournit aussi une fourchette de prix pour la réalisation d'un audit énergétique :

- Pour les copropriétés de moins de 50 lots : de 2.500 à 6.000 euros TTC
- Pour les copropriétés de 50 à 200 lots : 2.800 à 7.500 euros TTC
- Pour les copropriétés de plus de 200 lots : 3.500 à 36.000 euros TTC



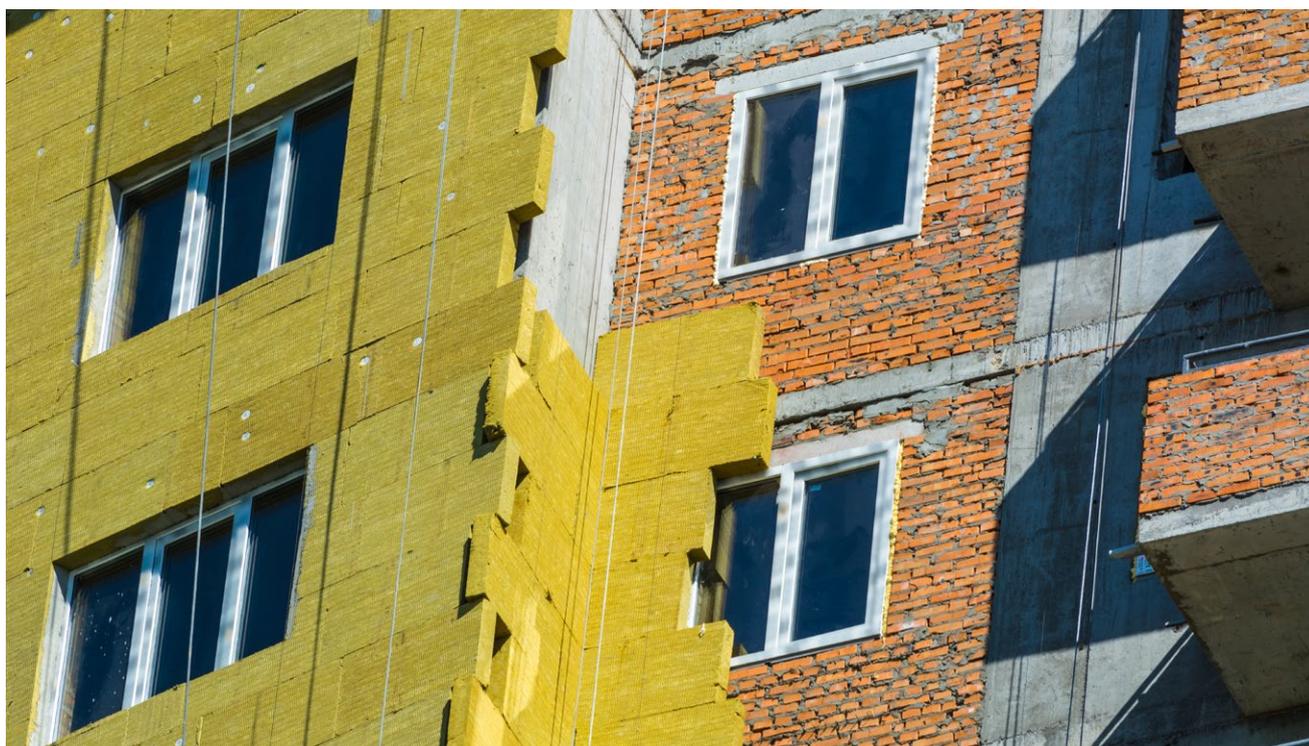
### DES AIDES POUR LE FINANCEMENT DE L'ÉTUDE

Pour aider les copropriétaires à payer ces analyses, il existe plusieurs dispositifs :

- Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), à condition que le diagnostic de performance énergétique soit réalisé hors obligation réglementaire. Le taux du crédit d'impôt représente 30% du montant des dépenses éligibles.
- Les aides des fournisseurs d'énergie. Il s'agit de certificats d'économie d'énergie (CEE). Pour les obtenir, il suffit de choisir une entreprise émettant des CEE (grandes surfaces vendant du carburant, Engie, Total...), de remplir un dossier et ensuite de fournir une preuve de la réalisation du diagnostic
- Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour les copropriétés dites en difficulté, c'est-à-dire ayant beaucoup d'impayés de charge à régler, des copropriétaires avec des faibles revenus et des travaux importants à réaliser, via son programme « Habiter mieux »

Les aides locales proposées par certaines collectivités. Pour savoir si vous êtes concerné,

- contactez votre mairie. Dans la plupart des cas, le taux maximum de l'aide accordée représente 50% des sommes engagées.





pratique

# ASSURANCE EMPRUNTEUR : LES NOUVELLES RÈGLES DE RÉSILIATION

*Le Conseil constitutionnel a validé, le 12 janvier 2018, la possibilité de changer d'assurance pour son crédit immobilier, tous les ans, à la date anniversaire du contrat. Une nouvelle opportunité qui vient s'ajouter à celle de résilier son contrat à tout moment, au cours de la première année de souscription.*

Un feuillet avec plusieurs rebondissements. Le 22 février 2017, la loi ratifiant les ordonnances relatives à la partie législative du Code de la consommation est publiée au Journal officiel. Elle comprend l'amendement Bourquin (du nom du sénateur socialiste qui l'a déposé, Martial Bourquin) permettant aux particuliers de résilier leur contrat d'assurance emprunteur, souscrit lors d'un prêt immobilier, tous les ans à sa date anniversaire. Cette possibilité concernait en premier lieu les contrats signés à compter du 22 février 2017 avec une généralisation à l'ensemble des contrats programmée au 1<sup>er</sup> janvier 2018, quelle que soit la date de signature. Une décision qui est restée plusieurs mois en suspend suite à la saisie par la Fédération bancaire française (FBF) du Conseil constitutionnel pour la faire annuler. La demande a été rejetée et les Sages ont validé cette possibilité le 12 janvier 2018. Désormais, tous les souscripteurs à un crédit immobilier peuvent changer chaque année d'assurance emprunteur, qui prend en charge les mensualités de remboursement du prêt en cas de décès, d'invalidité, d'arrêt de travail et parfois de perte d'emploi.

### UN ATOUT ÉCONOMIQUE

Avant de faire jouer la concurrence, la première question à se poser est : est-ce que changer d'assurance

## “La non-équivalence de garantie est la seule raison objective de refus que peut vous donner votre banque.”

emprunteur peut me permettre de réaliser de réelles économies ? « Cette décision peut se révéler très intéressante pour les bons profils, c'est-à-dire les personnes qui ont moins de 40 ans, qui n'ont pas de souci de santé et qui sont en début de remboursement de leur prêt », note Joël Farré, directeur général de MetLife, spécialiste de l'assurance emprunteur individuelle. S'il ne vous reste que quelques années à rembourser votre prêt immobilier, que vous êtes fumeur ou que vous avez des problèmes de santé, il peut parfois être plus judicieux de conserver le contrat collectif proposé par votre banque.

### LES DÉMARCHES À EFFECTUER

Beaucoup de personnes sont encore frileuses à l'idée de prendre une assurance emprunteur dans un établissement différent de celui dans lequel elles ont souscrit leur prêt. « Il faut bien comprendre que votre crédit immobilier et votre assurance sont deux éléments bien distincts, rappelle Joël Farré. Le fait de changer d'assurance n'a aucune conséquence sur votre crédit et le taux restera le même ». Pour faire un devis et savoir quelle peut être la couverture la plus intéressante, plusieurs éléments doivent être fournis comme l'offre de prêt, le tableau d'amortissement définitif ainsi que les garanties de l'assurance. Lorsque la décision est prise, il est obligatoire d'envoyer un courrier recommandé avec

accusé de réception (AR) à sa banque au minimum deux mois avant la date anniversaire du contrat signalant votre volonté de résilier et le nouveau contrat auquel vous souhaitez souscrire. À noter que les personnes qui ont déjà souscrit un contrat individuel n'ont pas à respecter cette obligation de changement à la date anniversaire. Elles peuvent résilier leur contrat pour un autre à tout moment. À la réception de ces informations, l'établissement financier dispose de 10 jours ouvrés pour signaler son accord ou son refus.

### QUE FAIRE EN CAS DE REFUS ?

Pour que la banque accepte votre demande de délégation d'assurance, il faut que la nouvelle assurance propose le même niveau de garantie que l'ancienne. Si ce n'est pas le cas, elle est en droit de refuser la délégation d'assurance. Vous avez alors la possibilité d'ajuster les garanties de votre nouveau contrat d'assurance pour qu'elles soient les mêmes que les anciennes et reformuler une demande à votre établissement financier. « La non-équivalence de garantie est la seule raison objective de refus que peut vous donner votre banque », souligne Joël Farré. S'il n'y a pas de justification réelle au refus, vous devrez le signaler à l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), le régulateur des banquiers et des assureurs, qui pourra lui appliquer une sanction financière. ■

### LES AUTRES RÈGLES DE RÉSILIATION

Longtemps, l'emprunteur n'avait pas d'autre choix que d'être couvert par l'assurance proposée par l'organisme prêteur. Pour insuffler davantage de concurrence dans ce milieu, le législateur a autorisé en 2010, via la loi Lagarde, les emprunteurs à souscrire une assurance pour leur crédit immobilier en dehors de leur banque. Autre évolution en 2014 avec la loi Hamon du 26 juillet 2014 permettant de changer d'assurance emprunteur au cours de la première année de souscription. Ainsi, l'emprunteur qui s'est « précipité » et qui a opté pour l'assurance de sa banque peut désormais trouver un contrat dans un autre organisme dans les douze mois suivant la signature de l'offre de prêt. Ces deux dispositifs restent en vigueur, la résiliation annuelle venant s'y ajouter.

## • Impôts

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2017 imposables en 2018)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.571 €</b>	revenu net imposable <b>14.918 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>18.000 €</b>

## • Emploi

<b>Smic : 9,88 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2018)</small>	<b>Inflation : +1,4%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (Janv. 2018)</small>
<b>RSA : 545,48 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 9,7%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017</small>

## • Épargne

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> août 2015)</small>	
Taux de rémunération : <b>0,75%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
<b>PEL</b>	<b>PEA</b>
Taux de rémunération : <b>1%</b> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> août 2016</small>	Plafond : <b>150.000 €</b> <small>au 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 1,80%</b> <small>(AFA) Rendement fonds euros (2016)</small>	

## • Retraite

<b>Âge légal : 62 ans</b> <small>(ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)</small>	
<b>Point retraite</b> <small>au 1<sup>er</sup> novembre 2017</small>	
<b>AGIRC : 0,4352 €</b>	<b>ARRCO : 1,2513 €</b>

## • Immobilier

<b>Loyer : 126,82 points</b> <small>(+1,05%) Indice de référence (IRL) 4<sup>ème</sup> trimestre 2017</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 12,6 €</b> <small>France entière (Clameur novembre 2017)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> <small>(décembre 2017 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : <b>4.178 €</b>	dans l'ancien : <b>3.459 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>8.940 €</b> <small>(3<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Notaires de Paris)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>1,70%</b> <small>(26 janvier 2018 - Empruntis)</small>	

## • Taux

Taux de base bancaire : <b>6,60%</b>	Intérêt légal : <b>0,89%</b>
--------------------------------------	------------------------------

## • Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : <b>3,09% (moins de 10 ans)</b> <b>3,11% (10 à 20 ans)</b> <b>3,36% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>2,83%</b>
Prêts-relais : <b>3,35%</b>	

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

Montant inférieur à 3.000 € : <b>20,88%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>12,87%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>5,85%</b>



Bertrand LEFEUBVRE



Emmanuel de LA PALME



Cédric MARC



Élisabeth RODRIGUES



Edouard VINCENT



Aymeric SITBON



Pierre BRIERE



Sonia DALLALI



[www.3aopatrimoine.com](http://www.3aopatrimoine.com)