

à la une

## MARCHÉS FINANCIERS EN ATTENDANT LA SORTIE DE CRISE...

*dossier*

### DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

PINEL : C'EST LE MOMENT  
DE SE LANCER !

*éclairage*

### RETRAITE

LES SERVICES SE  
METTENT À LA PAGE



à la une



**MARCHÉS FINANCIERS EN ATTENDANT LA SORTIE DE CRISE**

La douce euphorie qui a bercé les marchés actions après la chute de fin février/début mars semble bel et bien terminée. L'heure est aux incertitudes, à l'approche des élections américaines, dans un contexte économique et sanitaire pour le moins fébrile. Les cours vont-ils reprendre leur marche en avant ou connaître une nouvelle correction ?

→ page 3

dossier



**DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE PINEL : C'EST LE MOMENT DE SE LANCER !**

C'est la dernière ligne droite pour ceux qui souhaitent effectuer en 2020 un investissement locatif neuf via le dispositif Pinel. D'autant qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier prochain, les avantages fiscaux ne concerneront plus les maisons individuelles, mais uniquement les appartements.

→ page 7

éclairage



**RETRAITE LES SERVICES SE METTENT À LA PAGE**

Assistant virtuel, appli, demande de réversion en ligne... Depuis peu, les assurés peuvent consulter leur compte retraite sur leur smartphone, les seniors se faire aider par un « chatbot » et les veuves et veufs demander leur pension de réversion en une seule fois sur Internet.

→ page 9

**vosre patrimoine**

→ page 11





à la une

# MARCHÉS FINANCIERS EN ATTENDANT LA SORTIE DE CRISE...

La douce euphorie qui a bercé les marchés actions après la chute de fin février/début mars semble bel et bien terminée. L'heure est aux incertitudes, à l'approche des élections américaines, dans un contexte économique et sanitaire pour le moins fébrile. Les cours vont-ils reprendre leur marche en avant ou connaître une nouvelle correction ?

Plus de peur que de mal. Les marchés actions ont connu un mois de septembre agité sur fond de regain d'inquiétudes sur les fronts sanitaire et économique. Sans pour autant sombrer. « Nous assistons à un retour de l'aversion au risque, constate Alexandre Baradez, responsable des analyses de marché d'IG France. Les fonds actions américains ont, par exemple, connu la troisième plus importante semaine de sorties de leur histoire courant septembre. Cette situation tranche avec le mois d'août, qui fut très haussier pour les actions américaines, en particulier pour les valeurs technologiques qui ont surclassé toutes les autres classes d'actifs ».

## **CORRECTION**

Finalement, le signal d'alerte est venu de ces mêmes valeurs de la « tech ». « Leurs valorisations étaient déjà extravagantes avant la crise du Covid-19, explique l'économiste Véronique

Riches-Flores. La flambée du mois d'août et des épiphénomènes, comme la chute du cours de Nikola Corporation (start-up spécialisée dans les camions électriques dont le président-fondateur a démissionné sur des soupçons de fraude, NDLR), ont mis en évidence l'existence d'un marché hyper-spéculatif ».

« La correction qui a débuté début septembre a ramené les cours à leur niveau de fin juillet, signe que ce rallye boursier n'aurait pas dû avoir lieu », complète Alexandre Baradez. Mais pourquoi la baisse des cours a-t-elle fini par se propager sur les marchés européens ?

« 1. L'épidémie de Covid-19 ; 2. Des indicateurs économiques décevants, qui ont fini par semer le doute ; 3. Des banques centrales, qui ont déjà fait énormément, dont on ne peut pas attendre beaucoup plus à brève échéance », résume Véronique Riches-Flores.



## MARCHÉS PRIS EN ÉTAU

À quoi faut-il s'attendre maintenant ? Désormais, les marchés semblent comme pris en étau entre les politiques monétaires accommodantes des banques centrales d'un côté, qui contiennent la baisse des cours, et les craintes de l'évolution de la pandémie de Covid-19 de l'autre, qui font planer des menaces sur la vigueur de la reprise, ce qui est de nature à réfréner l'entrain des acheteurs. « Le soutien des banques centrales est resté globalement inchangé : elles n'ont modifié ni leur rhétorique, ni leur présence, ni leurs actions, observe Alexandre Baradez. Pour les marchés, le bruit de fond des politiques monétaires n'est pas désagréable, mais insuffisant pour alimenter l'optimisme. Les investisseurs se préoccupent davantage de la situation sanitaire et de l'essoufflement de la reprise économique ». Bref, la balance pèse plutôt en faveur de la baisse ces derniers temps. « Le contexte de marché est de plus en plus faussé par la politique monétaire, ce qui ne veut pas dire que nous sommes exempts de risques d'accidents de parcours, complète Véronique Riches-Flores. Une baisse des cours de 15% est envisageable au cours des trois prochains mois ». En cause, une combinaison de facteurs sur le front économique. « La crise a exacerbé des problèmes préexistants, souligne l'économiste. Le ralentissement structurel de la demande internationale et le surendettement des entreprises fragilisent les perspectives d'investissement, et par voie de conséquence les gains de productivité ».

Alexandre Baradez voit davantage dans la correction du mois de septembre « une réplique du séisme de mars », que les prémises d'un déclin durable. « Nous sommes probablement entrés, pour quelques trimestres, dans une phase latérale où la pression sanitaire sera plus forte que le soutien monétaire, sans phase de stress très intense. Je ne vois pas les indices retomber à leur niveau de mars ».

Cela dit, à moyen terme, Véronique Riches-Flores se montre un peu plus optimiste. « Nous sommes tentés de considérer que l'épidémie sera maîtrisée à la fin de l'hiver. Dès lors que le terrain sera dégagé sur le plan sanitaire, les plans de relance pourront s'exprimer, même si nous ne savons pas encore qui en sera le chef d'orchestre aux États-Unis. Une fenêtre de reprise cyclique pourra alors s'ouvrir, offrant aux investisseurs l'opportunité de retenter le pari de la rotation sectorielle qui a échoué cet été ». Tous les espoirs sont permis.

**« Le marché est complètement polarisé, ce qui laisse du champ à la gestion d'active et à la sélection de valeurs ».**

(Gilles Guibout, responsable des actions européennes AXA IM)



L'heure est toujours aux incertitudes sur les marchés financiers

## ACTIONS EUROPÉENNES : VERS UNE ROTATION SECTORIELLE ?

La vive remontée des cours consécutive à la chute de fin février/début mars a-t-elle épuisé le potentiel de hausse des actions européennes à court terme ? Force est de constater qu'elle se paie globalement cher actuellement.

« Les multiples de valorisation se situent très largement au-dessus des niveaux moyens de longue période : les PE (ratio cours sur bénéfices, NDLR) à douze mois atteignent 17 années de profits pour l'indice MSCI Europe 600, contre 13,5 à 14 historiquement, observe Gilles Guibout, responsable des actions européennes chez AXA IM. Ces multiples sont également supérieurs à ceux constatés en début d'année ». Comment expliquer de tels niveaux ? « Tous les investisseurs sont à la recherche de rendements et vont les trouver sur

les marchés actions, soit parce que certaines peuvent encore payer des dividendes, soit parce que les perspectives de croissance laissent entrevoir des espérances de gains futurs », analyse Gilles Guibout. Toutefois, pour ce dernier, « on peut observer que les multiples moyens à 12 mois sont quelque peu trompeurs : c'est un agrégat composé à la fois de valeurs délaissées se payant 7 à 9 fois leurs bénéfices et d'autres affichant de solides perspectives que les investisseurs sont prêts à payer de 25 à 40 fois leurs bénéfices. Le marché est complètement polarisé, ce qui laisse du champ à la gestion d'active et à la sélection de valeurs ». Doit-on s'attendre à une grande rotation sectorielle, avec des flux de placement se déportant des valeurs de croissance à long terme vers des titres plus corrélés à l'évolution de la conjoncture ? S'il est peut-être un peu tôt, il faut s'y préparer. « Le contexte oblige à s'intéresser aux valeurs cycliques qui seront les premières à bénéficier d'un redémarrage de l'économie et des plans de relance



Une maîtrise rapide de l'épidémie de Covid-19 rassurera les investisseurs

en Europe, tout en sachant qu'il pourrait y avoir des faux départs. Nous nous intéressons, par exemple, aux secteurs des matériaux de construction, des équipements électriques ou encore des infrastructures, qui devraient profiter du Green deal (le pacte vert européen, dont l'objectif est d'atteindre zéro émissions nettes de gaz à effet de serre en 2050, NDLR) ».

#### VALEURS DE RENDEMENT

Dans un autre registre, Gilles Guibout ne se désintéresse pas totalement du secteur bancaire, parmi les plus malmenés depuis le début de l'année 2020, notamment dans l'hypothèse d'une remontée des taux d'intérêt. « Il faut se montrer très sélectif, souligne-t-il. Les banques les plus solides vont bénéficier de la disparition des plus faibles. Elles ont accumulé beaucoup de capitaux et seront à nouveau en capacité de payer des dividendes qui seront très élevés ». En fond de portefeuille Gilles Guibout, procède à

une sélection de titres dans le secteur des télécoms. « Les réalités locales sont très différentes d'un pays à l'autre. Des opérateurs comme Tele 2 en Scandinavie ou Deutsche Telekom en Allemagne sont soumis à une intensité concurrentielle un peu moindre qu'aillleurs et n'ont pas de problématique de dette ou de gouvernance à gérer. Si leur croissance est faible, ils dégagent de fortes marges et disposent d'une capacité à faire croître leur résultat, même très légèrement, et à soutenir le paiement d'un dividende. Ils peuvent offrir un rendement de 4 ou 5%, ce qui est particulièrement attractif dans environnement de taux bas ». Globalement, le degré d'incertitude conduit AXA IM à conserver une poche de liquidités plus importante qu'à l'accoutumée. « Le niveau d'incertitude exige de faire preuve de mobilité. La position de cash de nos fonds est deux fois plus importante que celle sur longue période, entre 4 et 6% contre 2 à 3% en temps normal, ce qui met nos fonds en capacité de saisir des opportunités ».

## Analyse technique du CAC 40

par Vincent Leclercq,  
de la société de gestion IDAM

« Le CAC se situe dans un large canal compris entre 4.700 et 5.100 points. Il évolue au gré des nouvelles économiques, sanitaires et politiques. Le marché n'a pas de visibilité suffisante pour choisir une direction. Néanmoins, nous restons positifs tant que nous restons au-dessus des 4.500 et nous pensons que l'indice va continuer d'évoluer dans ce canal de 4.700 à 5.100 points. Seule une cassure des 5.100 pourrait entraîner une nouvelle tendance haussière ».





dossier

# DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE PINEL, C'EST LE MOMENT DE VOUS LANCER !

C'est la dernière ligne droite pour ceux qui souhaitent effectuer en 2020 un investissement locatif neuf via le dispositif Pinel. D'autant qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier prochain, les avantages fiscaux ne concerneront plus les maisons individuelles, mais uniquement les appartements.

« À vos marques, prêt, défiscalisez ! » Les contribuables qui souhaitent profiter des réductions fiscales et des déductions d'impôt l'année prochaine par le biais d'un investissement dans un bien immobilier neuf ne doivent pas tarder à boucler leur dossier. En effet, l'acquisition doit être impérativement finalisée avant le 31 décembre 2020 pour bénéficier des avantages fiscaux. Parmi les investissements locatifs défiscalisants figure toujours en bonne place le « Pinel ». Point d'étape sur ce dispositif, censé arriver à échéance fin 2021.

## ZONES À FORTE DEMANDE LOCATIVE

La défiscalisation Pinel (ou « Loi Pinel », du nom de l'ancienne ministre du Logement Sylvia Pinel), dont le mécanisme est prévu à l'article 199 novovicis du Code général des impôts (CGI), s'adresse notamment aux contribuables imposables qui souhaitent investir dans un logement neuf ou en état futur d'achèvement (achat sur plan) pour le mettre en location nue (vide) à usage de résidence principale (à savoir : un dispositif Pinel existe aussi pour les logements anciens). Y sont également éligibles les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, comme les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) par le biais d'une « SCPI Pinel ».

**« Des loyers décorrélés des revenus des locataires accroissent la menace de carence locative ».**

Pour investir en « Loi Pinel », il faut d'abord déterminer où se trouve le bien neuf à mettre en location. Cette année encore, le dispositif reste applicable dans des zones géographiques dites « tendues », caractérisées par le fait que les habitants ont des difficultés à se loger à cause d'une offre de logements neuf trop faible et des loyers élevés. Seules sont concernées les villes de plus de 250.000 habitants (zones A bis, A et B1). Deux exceptions au zonage national existent toutefois : le nouveau « Pinel breton » (voir encadré) et les logements situés dans des communes couvertes par un contrat

de redynamisation de site de défense (CRSD).

Petit aparté : le

logement locatif doit atteindre un niveau global de performance énergétique fixé par les textes. S'il ne répond pas à la réglementation thermique RT 2012 (appelée à être remplacée par la réglementation environnementale 2020 dès l'été 2021), le propriétaire bailleur ne pourra prétendre au dispositif Pinel.

## TOUJOURS JUSQU'À 21% DE RÉDUCTION D'IMPÔT

En louant son logement neuf via la Loi Pinel (pour rappel, le bien doit être mis à la location dans l'année suivant son achèvement ou son acquisition),

Le dispositif d'investissement locatif Pinel est censé s'éteindre en décembre 2021

l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu dont le taux varie en fonction de la durée de la location qu'il a choisie. L'avantage s'élève à :

- 12% du prix du prix de revient du logement si l'appartement ou la maison est loué pour une durée minimale de 6 ans (soit 36.000 euros maximum ou 6.000 euros/an)
- 18% pour une location d'une durée minimale de 9 ans (54.000 euros maximum ou 6.000 euros/an)
- 21% si la location dure 12 ans (63.000 euros maximum ou 6.000 euros/an sur les 9 premières années, puis 3.000 euros/an sur les 3 dernières)

La réduction d'impôt est déterminée en fonction d'un plafond de prix de 5.500 euros/m<sup>2</sup>, la base de calcul ne pouvant pas dépasser 300.000 euros. Petit rappel : le nombre d'acquisitions en Loi Pinel est limité à deux logement par an, toujours dans le respect de ces plafonds. Le propriétaire peut louer le bien à un membre de sa famille, à condition que ce dernier n'appartienne pas au foyer fiscal de l'investisseur.

### ÉVITER LA VACANCE LOCATIVE...

Pour conserver les avantages fiscaux, l'investisseur doit respecter des conditions de loyers et de plafond de ressources des locataires. De plus, le logement ne doit pas connaître de vacance locative supérieure à un an, sachant que celle-ci ne doit pas être du fait du propriétaire. D'où l'importance de choisir un bien dans un quartier attractif, pour augmenter ses chances de trouver un locataire. Des solutions existent pour éviter la vacance locative. Tout d'abord, ne pas appliquer un loyer trop élevé par rapport au marché. Ensuite, savoir « vendre » son bien au futur occupant : il faut soigner les photos et être exhaustif dans sa description sur l'annonce de mise en location.

### RECENTRAGE SUR LE COLLECTIF EN 2021

À ce jour, les particuliers peuvent investir en Loi Pinel dans des appartement neufs (option choisie par la très grande majorité d'entre eux), mais également dans des maisons neuves. Toutefois, cette deuxième opportunité va très prochainement s'éteindre. Et pour cause : l'article 161 de la loi de finances pour 2020 a recentré le dispositif sur les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif. Conséquence : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, il sera interdit de faire construire un pavillon pour investir en Pinel.

Ceux qui veulent encore profiter de cette possibilité doivent donc se dépêcher : ils doivent déposer leur demande de permis de construire avant le 31 décembre 2020. C'est donc le moment ou jamais pour se lancer dans un tel projet. Une solution d'autant plus intéressante que, depuis la crise sanitaire liée au Covid-19 et l'expérience du confinement, les candidats à l'acquisition manifestent un intérêt croissant pour les biens immobiliers disposant d'une grande surface et d'un jardin.

## Frais d'intermédiation bientôt dé plafonnés ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés par les différents intermédiaires commerciaux (vendeurs, promoteurs) liés à une acquisition immobilière ouvrant droit à la réduction d'impôt Pinel ne peut excéder 10% du prix de revient du logement (prix d'achat, honoraires de notaire...). À défaut de respecter ce plafond, l'intermédiaire (cosignataire de l'acte authentique) est passible d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder dix fois les frais excédant le plafond. La Fédération nationale de l'immobilier

(Fnaim) et les distributeurs de l'AFIL (Association française de l'immobilier locatif), qui dénoncent "une entrave à la liberté d'entreprendre", ont déposé un recours devant le Conseil d'État pour demander l'annulation du décret. Dans un arrêt rendu le 22 juillet 2020, la plus haute juridiction administrative française a donné raison aux professionnels. Elle a, dans la foulée, adressé une question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel. Ce dernier disposait de trois mois pour juger de la conformité du texte. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les sages n'ont toujours pas rendu leur décision.

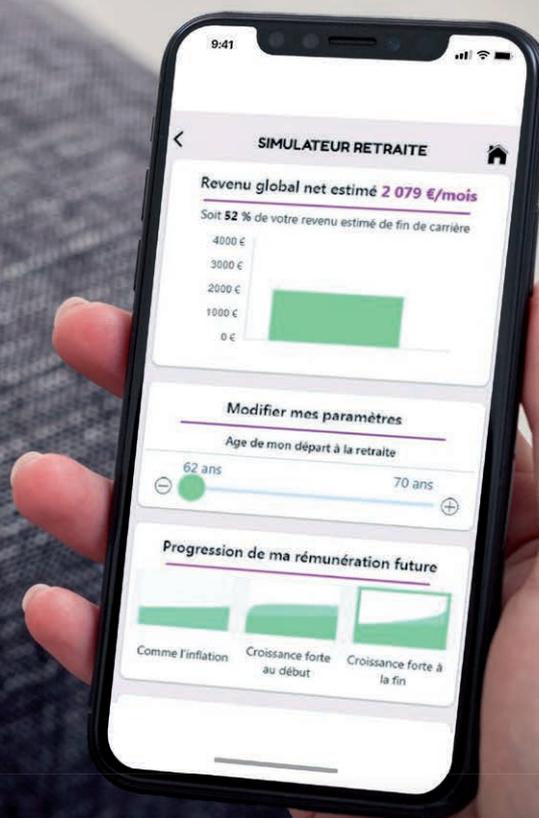
## La Bretagne, région test pour le zonage Pinel

Depuis le 31 mars 2020, et jusqu'au 31 décembre 2021, le gouvernement mène une expérimentation pour régionaliser les investissements « Loi Pinel » en Bretagne. Alors qu'en 2019 seules les zones tendues de Rennes et de Saint-Malo étaient éligibles, ce sont désormais 58 communes des zones B2 et C (auparavant exclues du cadre national du dispositif) qui profitent aussi de la défiscalisation. Parmi elles figurent quelques grandes villes comme Brest, Quimper, Lorient ou encore Vannes. Le « Pinel Breton » fonctionne globalement comme le Pinel national. À ceci près que l'arrêté du préfet de région, en date du 19 mars 2020, fixe des plafonds de loyer mensuel spécifiques (voir tableau ci-dessous) pour chaque commune ou partie de commune éligible. Ces plafonds seront révisés le 1<sup>er</sup> janvier prochain. Quant

aux plafonds de ressources des locataires, ils restent identiques à ceux appliqués dans le dispositif initial. Autre particularité : le propriétaire bailleur, bénéficiant de la réduction d'impôt pour des investissements réalisés en Bretagne, devra remplir une déclaration annuelle spécifique auprès des impôts. Devront y figurer la fiche d'identité du logement mis en location, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail, ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année.

ZONAGE	PLAFOND DE LOYER / M <sup>2</sup>
Zone B1	9,92 ou 10,44 euros
Zone B2	8,61 ou 8,88 euros
Zone C	8 ou 8,61 euros

Source : arrêté de la préfecture de Bretagne du 19 mars 2020



éclairage

# RETRAITE LES SERVICES SE METTENT À LA PAGE

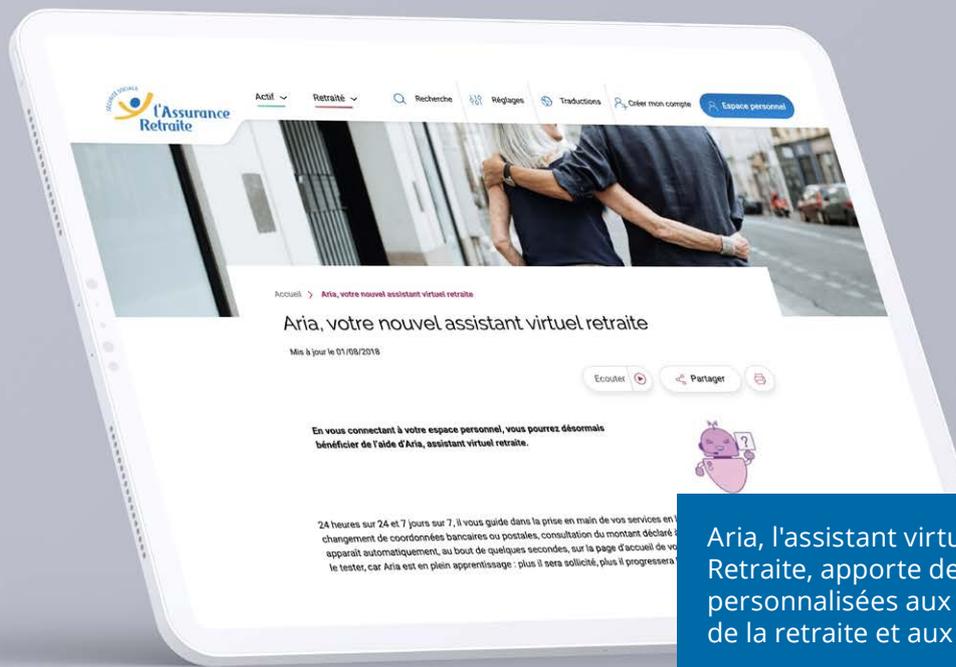
« Appli », « chatbot », demande de réversion en ligne... Les assurés peuvent désormais consulter leur compte retraite sur leur smartphone, les seniors se faire aider par un assistant virtuel, et les veuves et veufs demander leur pension de réversion en une seule fois sur Internet.

Fin août-début septembre, trois innovations ont fait leur apparition dans les services de retraite. De quoi faciliter la vie des assurés, des actifs en fin de carrière, des retraités et même des conjoints survivants.

## L'ENSEMBLE DE SES DROITS À LA RETRAITE DANS SA POCHE

Depuis le 31 août, les assurés ont la possibilité de consulter sur leur smartphone leurs droits à la retraite grâce à « Mon compte retraite », une application mobile proposée par le groupeement d'intérêt public (GIP) Union Retraite, qui représente les 35 principaux régimes français de retraite (sur les 42 existants). L'appli, télé-

chargeable gratuitement sur les magasins App Store (pour les iPhones) et Play Store (pour les terminaux fonctionnant sous Android), reprend les principaux services disponibles sur info-retraite.fr, le portail Internet du GIP Union Retraite. Après s'être créé un compte personnel ou s'être connecté en utilisant ses identifiants fiscaux (impot-gouv.fr) ou d'Assurance maladie (ameli.fr) via la plateforme publique sécurisée FranceConnect, un actif peut connaître le nombre de ses trimestres et points de retraite acquis auprès de ses régimes de retraite de base et complémentaire. Ces données lui permettent d'avoir une estimation de sa future retraite. Il peut aussi savoir quand il peut liquider ses droits et quand il pourra toucher une pension



Aria, l'assistant virtuel de l'Assurance Retraite, apporte des réponses personnalisées aux seniors proches de la retraite et aux retraités

complète. Un assuré doit, en effet, avoir validé un certain nombre de trimestres qui dépend de son année de naissance (166 trimestres pour la génération née en 1955 et jusqu'à 172 trimestres pour celles nées à partir de 1973) pour percevoir une retraite sans décote. Grâce au numéro de Sécurité sociale, « Mon compte retraite » identifie si le mobinaute est à la retraite. L'application propose alors des services destinés aux retraités, comme le calendrier de paiement des pensions.

### UN AGENT CONVERSATIONNEL POUR LES RETRAITÉS, FUTURS ET ACTUELS

Aria est le nom de l'assistant virtuel lancé le 2 septembre par l'Assurance retraite, le régime de retraite de base des salariés, des indépendants et des agents publics non titularisés (contractuels, vacataires). Pour se créer un compte personnel sur [lassuranceretraite.fr](http://lassuranceretraite.fr), il faut indiquer son e-mail et son numéro de Sécurité sociale. Grâce à ce dernier, Aria connaît la date de naissance de l'internaute et sait s'il a ou non liquidé ses droits à la retraite. Si ce dernier est proche de l'âge légal de départ (62 ans) ou s'il est déjà retraité, le « chatbot » (« robot de conversation », en français) apparaît sur l'écran de l'ordinateur ou de la tablette. À l'aide de « bulles », l'agent conversationnel demande à l'internaute ce qu'il recherche. L'assuré tape sa question et reçoit instantanément une réponse personnalisée. Ce programme, basé sur de l'intelligence artificielle, peut indiquer à un senior à quelle date il pourra prendre sa retraite, le montant de sa future pension et les démarches à effectuer pour liquider ses droits. S'il est déjà à la retraite, il pourra lui notifier quand

sa prochaine pension lui sera versée ou le montant à mentionner sur sa déclaration de revenu.

### LA PENSION DE RÉVERSION DEMANDÉE EN QUELQUES CLICS

Le GIP Union Retraite a officialisé le 20 août la mise en place de la demande de réversion 100% dématérialisée. Disponible sur [info-retraite.fr](http://info-retraite.fr), le nouveau service permet aux veuves et veufs d'effectuer une seule demande sur Internet (et non plus par courrier auprès de chacun des régimes auxquels le défunt a cotisé), en vue de percevoir une fraction de la retraite de leur époux décédé. Le conjoint survivant doit se connecter à son compte retraite et cliquer sur « Demander ma réversion ». Il doit entrer les nom, prénoms et numéro de Sécurité sociale du défunt et ses informations personnelles (âge, statut marital, enfants à charge) pour savoir s'il est éligible à la réversion. Si tel est le cas, il lui est demandé le niveau de ses revenus (salaire, retraites, revenus fonciers...), l'encours de ses placements (Livret A, assurance vie...) et la valeur de son patrimoine immobilier (hors résidence principale). Il est ensuite indiqué au conjoint survivant les régimes d'affiliation de son époux décédé susceptibles de lui verser une pension de réversion. Il doit cocher les régimes de son choix et joindre les justificatifs demandés (certificat de décès, livret de famille...). Une fois le dossier rempli et validé, il est envoyé aux caisses de retraite. Le demandeur reçoit un e-mail de confirmation et peut suivre le traitement de son dossier en ligne. ■

TOUT VOIR POUR VOIR JUSTE



**IMMOBILIER**  
**CRÉDIT**  
**PLACEMENT**  
**GESTION**

ICI, CONSTRUISONS ENSEMBLE VOTRE PATRIMOINE

**VALEUR ET CAPITAL** 

LE PATRIMOINE, L'ESPRIT GRAND OUVERT.

**VALORITY**  
INVESTISSEMENT

**OPTIMEA**  
CRÉDIT

  
LA GESTION PRIVÉE  
**VALOFI**

**pure**  
GESTION

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2019 imposables en 2020)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>16.663 €</b>	revenu net imposable <b>14.997 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>18.000 €</b>

• **Emploi**

<b>Smic : 10,15 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> janvier 2020)</small>	<b>Inflation : +0,1%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (septembre 2020)</small>
<b>RSA : 559,74 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 7,1%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2<sup>ème</sup> semestre 2020</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1<sup>er</sup> février 2020)</small>	
Taux de rémunération : <b>0,5%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
PEL	PEA
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 : 1,5%</b> <small>(FFA) Rendement fonds euros (moyenne 2019)</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 : 1,2714 €</b> <small>(au 01/11/2019)</small>	<b>IRCANTEC : 0,48031 €</b> <small>(au 01/01/2019)</small>

• **Immobilier**

<b>Loyer : 130,57 points</b> <small>(+0,66%) Indice de référence (IRL) 2<sup>ème</sup> trimestre 2020</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 12,80 €</b> <small>France entière (Clameur mars 2019)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> <small>(août 2020 baromètre LPI-Seloger)</small>	
dans le neuf : <b>4.799 €</b>	dans l'ancien : <b>3.697 €</b>
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>10.667 €</b> <small>(août 2020 - baromètre LPI-Seloger)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>1,30%</b> <small>(7 septembre 2020 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (2<sup>ème</sup> semestre 2020)

Taux légal des créances des particuliers : <b>3,11%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>0,84%</b>
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers**

Prêts à taux fixe : <b>2,41% (moins de 10 ans)</b> <b>2,52% (10 à 20 ans)</b> <b>2,68% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>2,41%</b>
Prêts-relais : <b>3,01 %</b>	

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

Montant inférieur à 3.000 € : <b>20,83%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>10,16%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>5,19%</b>

PARIEZ SUR UN BEL AVENIR

# MISEZ SUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

RENTABILITÉ  
JUSQU'À  
**4,35 %**

Ex. pour l'une de nos  
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE  
GRAND PARIS

**4 464 €\***  
par an  
de loyer moyen  
non imposé  
sur 30 ans

ICI, CONSTRUISONS ENSEMBLE VOTRE PATRIMOINE

Une société du groupe  
**VALEUR ET  
CAPITAL**

**VALORITY**  
INVESTISSEMENT

VALORITY INVESTISSEMENT - SAS au capital de 1 889 022,90 euros - RCS LYON 442 404 356 - Assurance de responsabilité civile professionnelle MMA IARD - Illustration non contractuelle, selon la libre interprétation de l'artiste.

\* Hypothèse de perception de loyers sur une durée continue de 20 ans (indexation annuelle des loyers de 1 % par an). Dans le cadre d'un investissement en LMNP, l'amortissement du prix des murs du bien et du mobilier selon les conditions de l'article 39C du Code Général des Impôts vient en déduction des loyers perçus. Cela permet ainsi de générer des loyers sans impôts ni contributions sociales sur une durée pouvant dépasser 25 ans comme dans l'exemple ci-après. Exemple d'acquisition d'un montant de 127 080 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal du LMNP ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20,00 %) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 110 601,96 € après provision sur frais d'acquisition de 4 701,96 € et sur la base d'un achat HT de 105 900 € ; Hypothèse d'apport personnel de 4 701,96 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 531,14 € (assurance incluse). Base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 1,4 % (Taux moyen constaté par la société de courtage auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 26 février 2020) + assurance décès invalidité de 0,3 % (Taux moyen constaté en 2020 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 21 870,61 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant de 4 095 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1 % par an), soit un loyer mensuel moyen, sur 30 ans, net de charges de 372 €. Charges mensuelles moyennes de 17 € (hors taxe foncière), en résidence pour étudiants. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

# VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon

Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372

Tél. : 0969 320 686

*e-mail : [contact@valority.com](mailto:contact@valority.com)*