

## SCPI UNE SOLUTION POUR INVESTIR À CHAQUE ÂGE



### **RETRAITES**

CE QUE LA FUSION DE L'ARRCO ET DE L'AGIRC VA CHANGER POUR LES SALARIÉS

### **ORGANISATION**

UN RÉVEILLON CHIC  
MAIS DOUX POUR LA PLANÈTE



# Les **B**elles Années, cap sur 2019...

Ouverture de résidence



## REINE BLANCHE À ORLÉANS



*109 logements à proximité immédiate de l'hyper-centre*



pour  
BOTERO

### RÉSIDENCES ÉTUDIANTES LES BELLES ANNÉES

à la une



**SCPI**  
UNE SOLUTION  
POUR INVESTIR  
À CHAQUE ÂGE

La SCPI de rendement est un placement dans l'immobilier d'entreprise permettant d'investir sans les inconvénients de la gestion locative d'un bien immobilier détenu en direct. L'assurance vie n'est pas le seul couteau-suisse de l'épargne et de la gestion de patrimoine...

→ page 3

dossier



**RETRAITES**  
CE QUE LA FUSION  
DE L'ARRCO ET DE  
L'AGIRC VA CHANGER  
POUR LES SALARIÉS

Les régimes de retraite complémentaire Arrco et Agirc vont fusionner au 1er janvier 2019. Une opération qui va entraîner de nombreux changements pour les non-cadres et les cadres du secteur privé.

→ page 6

lifestyle



**ORGANISATION**  
UN RÉVEILLON  
CHIC MAIS DOUX  
POUR LA PLANÈTE

À l'heure où la prise de conscience écologique se fait plus forte, comment envisager les fêtes de fin d'année d'une façon "éco-responsable" ? Petit guide d'un Noël plus vert, du choix du sapin au menu à l'empreinte carbone la plus petite possible, en passant par des cadeaux «made in France» et si possible cruelty free.

→ page 9

**vosre patrimoine**

→ page 11



à la une

# SCPI

## UNE SOLUTION POUR INVESTIR À CHAQUE ÂGE

La SCPI de rendement est un placement dans l'immobilier d'entreprise permettant d'investir sans les inconvénients de la gestion locative d'un bien immobilier détenu en direct. L'assurance vie n'est pas le seul couteau-suisse de l'épargne et de la gestion de patrimoine...

### L'ESSENTIEL SUR LA SCPI DE RENDEMENT

La SCPI (société civile de placement immobilier) de rendement est un placement permettant à un particulier d'investir dans l'immobilier d'entreprise à partir de quelques milliers d'euros, sans acquérir d'immeuble ni contraintes de gestion. La SCPI fait partie des placements de type « pierre papier » (comme les OPCI et les sociétés foncières cotées en Bourse), dans lesquels on possède des parts et dont la gestion est confiée à des professionnels régulés par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

C'est même un placement « pur » dans l'immobilier : le patrimoine d'une SCPI est composé en quasi-intégralité d'immeubles, complété par une poche de

trésorerie souvent représentative de l'épargne collectée qui n'a pas encore été investie. Ce placement constitue donc une alternative à l'investissement immobilier physique, notamment pour les déçus de l'immobilier locatif en direct.

La vocation première d'une SCPI de rendement est de distribuer des revenus à intervalles réguliers, généralement tous les trimestres, dans le cadre d'un placement à long terme, ne serait-ce que pour amortir les frais de souscription élevés (environ 10%). Les performances sont meilleures que celles des placements financiers sans risques tels que le Livret A ou les fonds euros des contrats d'assurance vie. En 2017, leur rendement moyen s'est établi à 4,4% avant impôts et prélèvements sociaux.



La SCPI réunit une multitude de souscripteurs (on parle d'associés) et a vocation à gérer un patrimoine diversifié, composé de plusieurs biens immobiliers (jusqu'à plusieurs centaines). Les investissements des SCPI de rendement s'effectuent dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, bureaux et commerces pour l'essentiel, en France et de plus en plus dans d'autres pays en Europe, ou dans des secteurs comme la santé et l'hôtellerie.

Et la fiscalité ? Il faut bien l'avouer : le régime fiscal de la SCPI n'est pas le plus avantageux qui soit. En principe, les revenus locatifs tirés de la SCPI sont imposés comme des loyers, dans la catégorie des revenus fonciers : on est imposé selon sa tranche marginale d'imposition (0%, 14%, 30%, 41% ou 45%) à laquelle on ajoute les prélèvements sociaux (17,20%). Au maximum, les revenus fonciers peuvent supporter une imposition globale de 66,20% (45% + 4% de contribution exceptionnelle sur les hauts revenus + 17,20% de prélèvements sociaux), un taux susceptible d'être réduit de quelques points compte tenu de la CSG déductible l'année suivante. Les intérêts de la trésorerie dont dispose la SCPI, qui représentent une petite minorité des revenus perçus, sont désormais imposés par défaut à la flat tax (impôt sur le revenu de 12,8% + prélèvements sociaux de 17,2%).

Last but not least : l'imposition des parts de SCPI à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), impôt sur le patrimonial en vigueur depuis le 1er janvier 2018, en remplacement de l'ISF.

**« Les inconvénients de ce régime fiscal à première vue défavorable peuvent être aisément contournés, grâce à la diversité des modes de souscription de la SCPI ».**

Les inconvénients de ce régime fiscal à première vue défavorable peuvent être aisément contournés, grâce à la diversité des modes de souscription de la SCPI. Mieux, ceux-ci offrent de nombreuses possibilités d'investissement adaptées au profil, au projet et à l'âge de chacun.

#### **MOINS DE 35 ANS : SOUSCRIPTION CASH OU À CRÉDIT ?**

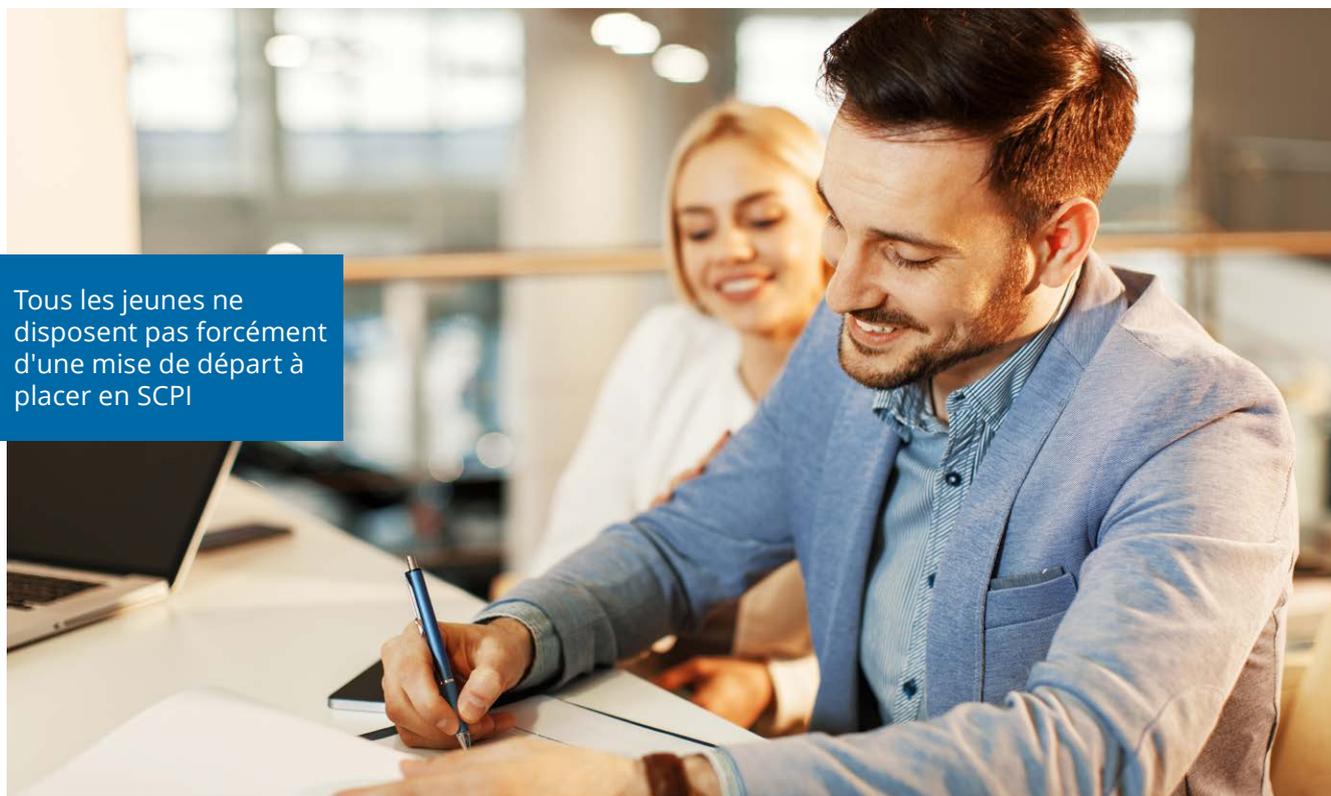
Même la souscription comptant n'est pas forcément à proscrire pour tous. Ce mode d'acquisition revient à acheter des parts cash (sans financement à crédit) et à générer des revenus fonciers imposables, s'ajoutant aux autres revenus du souscripteur. S'il souscrit des parts de SCPI cash, un jeune en début de carrière, sous réserve de disposer d'un capital à fructifier et d'être non imposable à l'impôt sur le revenu, bénéficie d'une imposition

limitée à 17,2%, soit uniquement les prélèvements sociaux. De quoi compléter ses revenus du travail par des revenus fonciers faiblement taxés. Si ses revenus augmentent comme on peut le présager dans

l'hypothèse d'une évolution linéaire de la carrière professionnelle, la fiscalité des revenus va aller croissant.

Mais tous les jeunes ne disposent pas forcément d'une mise de départ à placer en SCPI. Comment investir dans ces conditions ? En finançant ses parts à crédit, comme on le ferait pour un achat immobilier classique. Pour une acquisition de 50.000 euros, un effort d'épargne d'environ 100 euros par mois sur 20 ans suffit.

Tous les jeunes ne disposent pas forcément d'une mise de départ à placer en SCPI



## INTÉRÊTS D'EMPRUNT DÉDUCTIBLES

C'est d'autant plus intéressant actuellement que le coût de l'argent est proche des plus bas historiques. L'occasion est double : se constituer un patrimoine immobilier en lissant ses dépenses dans le temps au gré des échéances de crédit à rembourser et profiter de ce que l'on appelle l'effet de levier du crédit, les taux d'emprunt étant largement inférieurs à la rentabilité offerte par les SCPI.

Dans une telle configuration, la fiscalité des revenus fonciers est atténuée. Pourquoi ? Parce que les charges liées au financement (intérêts, assurance de prêt) sont déductibles des revenus fonciers : la base imposable (les loyers) sont diminués fiscalement du coût de la dette d'acquisition. Cela permet de ne pas charger la barque fiscale des jeunes dont la carrière décolle et la rémunération du travail en parallèle.

Le mécanisme de la déduction des intérêts d'emprunt, et plus globalement l'acquisition à crédit, peut également convenir à d'autres profils. Certains individus disposant de hauts revenus peuvent préférer conserver leur réserve de cash disponible pour d'autres opportunités et financer leur investissement immobilier à crédit. Surtout, avec une imposition élevée (dans les tranches à 30%, 41% ou 45%), près de la moitié et jusqu'à 66,2% des revenus fonciers peuvent être absorbés par les prélèvements obligatoires. Proportionnelle au taux d'imposition, l'économie d'impôt liée à la déduction des intérêts d'emprunt pendant toute la durée du crédit est donc substantielle.

## ASSURANCE VIE OU DÉMEMBREMENT

La SCPI peut aussi être souscrite lorsqu'on dispose déjà d'un capital à placer, par exemple entre 50 et 60 ans après avoir reçu un héritage. Mais pas question d'investir cash, nous l'avons vu, pour des raisons fiscales qui viendraient rogner exagérément les revenus générés. Souscrire des SCPI à l'intérieur de l'assurance vie peut constituer une parade bien utile à cet égard : c'est un moyen de bénéficier du cadre fiscal privilégié de cette enveloppe de détention, les gains n'étant taxés à l'impôt sur le revenu qu'en cas de retrait et dans des conditions plus favorables que les revenus fonciers. Gare cependant aux frais : en plus des frais propres à la SCPI, il faut ajouter les frais de gestion annuelle du contrat et une ponction par l'assureur d'une partie des revenus versés. Les conditions de souscription sont en fait très variables d'un assureur à l'autre. Mieux vaut se renseigner auprès de son conseiller pour savoir quel est le contrat le plus adapté et s'il y existe des alternatives investies sur la même thématique, comme les SCI (sociétés civiles immobilières) à capital variable ou les OPCI (organismes de placement collectif en immobilier).

Même si c'est contre-intuitif, certaines personnes peuvent ne pas avoir besoin de revenus complémentaire, en tout cas pas dans l'immédiat. Là encore, la fiscalité est en cause : pourquoi percevoir des revenus en plus si plus de la moitié est reversée à l'État et à la Sécurité sociale ? Il existe une parade parfaitement légale dans le cadre d'un démembrement de propriété. L'opération consiste à séparer le droit de propriété et le droit de percevoir les revenus.

Quelques années avant la retraite, le souscripteur peut donc renoncer à toucher les dividendes dont il n'a pas besoin et n'acquiescer que la nue-propriété des parts de SCPI. Pas de revenus, donc pas d'impôts, c'est simple ! En contrepartie, il investit avec une décote par rapport à une acquisition en pleine propriété, décote qui varie selon les sociétés de gestion et les SCPI. Le démembrement de propriété est temporaire : l'idéal est de s'organiser pour que la pleine propriété se reconstitue au moment du départ à la retraite, les dividendes de la SCPI venant compenser la baisse de revenus induite par l'arrêt de l'activité professionnelle. Pendant la durée du démembrement, le souscripteur n'est pas soumis à l'IFI, seul le porteur de l'usufruit étant taxable à cet impôt. ■

Les revenus locatifs tirés de la SCPI sont à déclarer dans la catégorie des « revenus fonciers »



dossier

# RETRAITES CE QUE LA FUSION DE L'ARRCO ET DE L'AGIRC VA CHANGER POUR LES SALARIÉS



Les régimes de retraite complémentaire Arrco et Agirc vont fusionner au 1er janvier 2019. Une opération qui va entraîner de nombreux changements pour les non-cadres et, surtout, pour les cadres du secteur privé.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, les salariés du secteur privé disposeront d'un régime unique de retraite complémentaire. Les partenaires sociaux, gestionnaires de l'Association pour le régime de retraite complémentaire des salariés (Arrco) et de l'Association générale des institutions de retraite des cadres (Agirc), ont décidé de fusionner les deux régimes, dont les pensions viennent compléter les retraites de base.

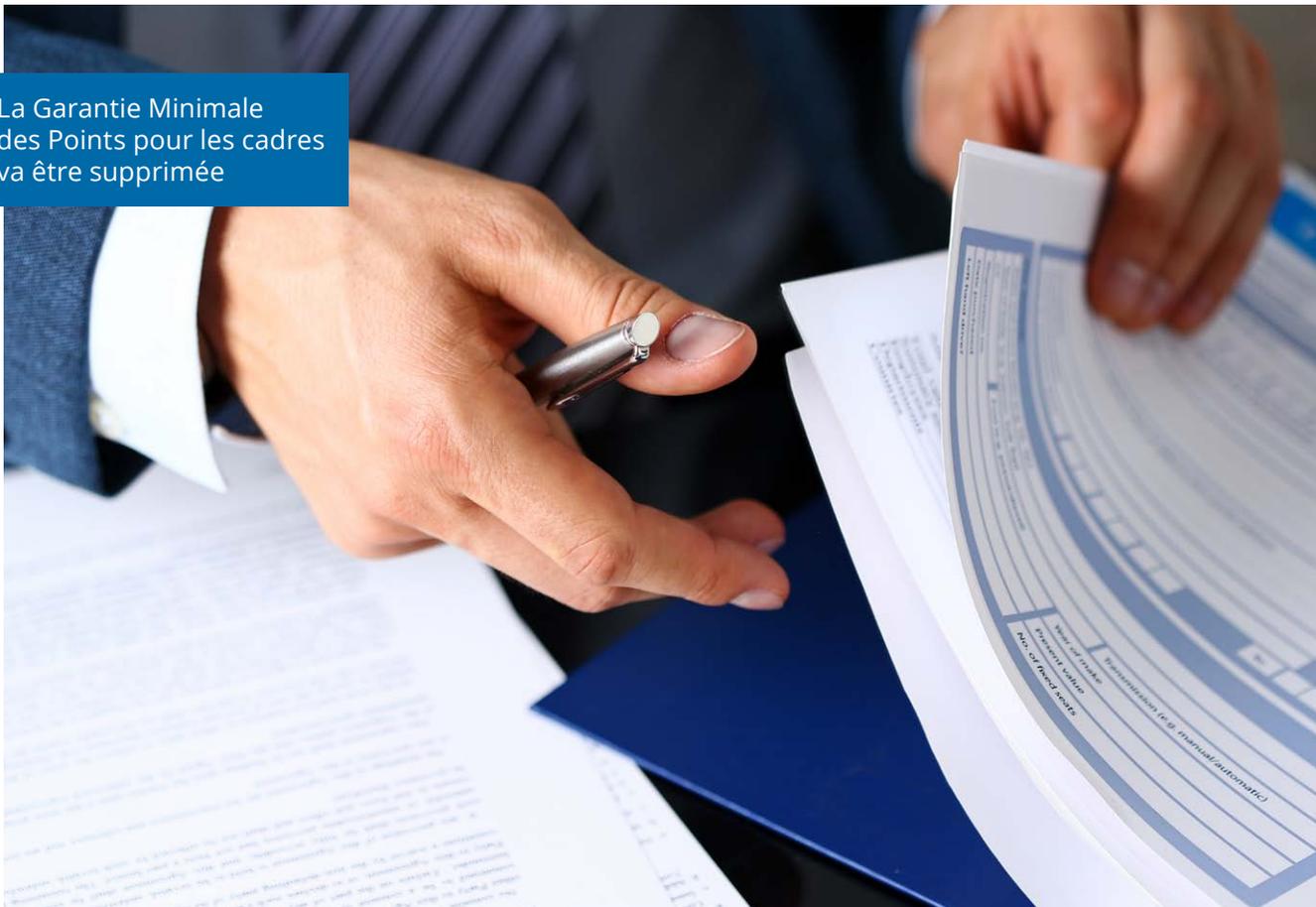
Cette opération vise essentiellement à mutualiser les réserves financières des deux entités et sauver, de cette manière, l'Agirc qui accuse un grave déficit causé par le vieillissement de la population et une attribution généreuse des droits

par le passé. La fusion engendre plusieurs évolutions. Certaines concernent uniquement les cadres et d'autres seulement les non-cadres.

Des dispositions s'appliqueront également à l'ensemble des salariés et assimilés salariés du privé (*voir les encadrés*), c'est-à-dire les salariés des entreprises et associations, les salariés agricoles, les agents non titulaires de la fonction publique (stagiaires, vacataires, contractuels), les présidents de société par actions simplifiée (SAS), les salariés à domicile, les VRP, les journalistes pigistes (payés à la pige), les mannequins, les assistants maternels et certains intermittents du spectacle.



La Garantie Minimale des Points pour les cadres va être supprimée



### LES CHANGEMENTS POUR LES CADRES

Première conséquence de la fusion : les salariés disposant du statut de cadre seront affiliés à compter de l'année prochaine à un régime de retraite complémentaire, et non plus à deux régimes. Du coup, à l'image des non-cadres, les cols blancs seront redevables d'une seule cotisation vieillesse complémentaire.

Pour les retraites liquidées à partir de 2019, ils percevront une pension Agirc-Arrco (le nom du futur régime unifié) au lieu d'une pension Arrco et d'une pension Agirc. Le 31 décembre prochain, les points Arrco et les points Agirc vont en effet être convertis en points Agirc-Arrco. Les cadres ayant liquidé leurs droits avant 2019 continueront, eux, de toucher deux retraites complémentaires.

La garantie minimale des points (GMP) va être supprimée. Actuellement, les cadres dont le salaire est inférieur à 3.700 euros bruts par mois bénéficient de la GMP. Ce dispositif leur permet d'acquérir, via une cotisation forfaitaire, 120 points Agirc par an. En l'absence de GMP, ces cadres vont donc disposer de moins de points.

Au décès du cadre, son conjoint survivant perçoit aujourd'hui 60% de sa retraite Agirc à compter de ses 60 ans. A partir de 2019, le veuf ou la veuve

touchera la pension complémentaire de réversion dès 55 ans, comme c'est déjà le cas à l'Arrco.

### LES CHANGEMENTS POUR LES NON-CADRES

Aujourd'hui, les salariés n'ayant pas le statut cadre cotisent à hauteur de trois fois le plafond de la Sécurité sociale (PSS), soit moins de 120.000 euros par an. Leur assiette de cotisation va être alignée sur celle actuellement en vigueur à l'Agirc, plafonnée à huit fois le PSS (près de 320.000 euros par an). Résultat : les non-cadres qui sont bien rémunérés vont davantage cotiser à l'Agirc-Arrco et, par ricochet, percevoir une retraite complémentaire plus élevée.

Comme dans les régimes de retraite de base, l'Arrco et l'Agirc attribuent des majorations aux pères et aux

mères ayant élevé au moins trois enfants. Ces bonus de 10% seront reconduits à l'Agirc-Arrco. Seule différence : les majorations ne seront plus plafonnées à 1.000 euros par mois, mais à 2.000 euros par mois. Si ce doublement ne changera rien pour les cadres qui bénéficiaient déjà d'un plafond de 1.000 euros sur leurs pensions Arrco et de 1.000 euros sur leur pension Agirc, il sera avantageux pour les non-cadres soumis aujourd'hui à un plafond de seulement 1.000 euros.

**« Dès 2019, les salariés disposant du statut de cadre seront affiliés à un régime de retraite complémentaire, et non plus à deux régimes ».**



## ***Hausse des taux de cotisation***

La fusion de l'Arrco et de l'Agirc va s'accompagner d'une augmentation des taux de cotisation vieillesse complémentaires. Le taux de la première tranche de cotisation qui correspond à un PSS (environ 40.000 euros par an) va passer, au 1er janvier 2019, de 7,75% à 7,87%. Celui de la seconde tranche de cotisation comprise entre deux PSS (80.000 euros)

et huit PSS (320.000 euros par an) s'élèvera à 21,59%, contre 20,55%.

Comme aujourd'hui, les cotisations Agirc-Arrco seront supportées à 60% par l'employeur et à 40% par le salarié. Reste que la hausse des cotisations vieillesse complémentaires va rogner le pouvoir d'achat des cadres et des non-cadres.

---

## ***Les bonus-malus***

Un système de bonus-malus va être mis en place pour les salariés nés à partir du 1er janvier 1957 et qui liquideront leurs droits à retraite complémentaire à compter du 1er janvier 2019 en justifiant de leur durée d'assurance (le nombre de trimestres de cotisation requis pour percevoir une pension de base sans décote). Pour cette population, une minoration de 10% sera appliquée durant trois ans sur le montant de leur pension Agirc-Arrco s'ils partent à 62 ans (l'âge minimum de départ à la retraite). Ce malus sera supprimé s'ils acceptent de décaler leur départ de quatre trimestres, c'est-à-dire à 63 ans.

La décote temporaire ne sera pas appliquée à 62 ans pour les retraités exonérés de contribution sociale généralisée (CSG) parce qu'ils perçoivent moins de 920 euros bruts par mois de pension globale (base + complémentaire),

pour ceux présentant un handicap, pour ceux ayant bénéficié d'une retraite anticipée au titre du dispositif amiante ou de l'inaptitude, et enfin, pour ceux ayant élevé un enfant handicapé ou justifiant du statut d'aidant familial.

Les retraités assujettis au taux réduit de CSG à 3,8% (pension globale inférieure à 1.200 euros bruts par mois) se verront, eux, appliquer un malus de « seulement » 5% durant trois ans. Au final, environ 30% des salariés éligibles à la minoration ne la subiront pas ou partiellement, selon l'Agirc-Arrco.

Parallèlement, un bonus sera instauré pour les salariés qui décideront de prendre plus tard leur retraite alors qu'ils disposent de tous leurs trimestres. La pension Agirc-Arrco sera majorée de 10% pendant un an s'ils liquident leurs droits à 64 ans, 20% pendant un an s'ils partent à 65 ans, et 30% pendant un an à 66 ans.

---

## ***Davantage de possibilité de rachat de points***

Sur le modèle des rachats de trimestres de cotisation dans les régimes de retraite de base, les salariés peuvent racheter des points de retraite complémentaire. Les rachats de points Arrco et/ou Agirc sont aujourd'hui autorisés uniquement au titre des années d'études supérieures validées par un diplôme reconnu par l'État.

Outre les rachats pour études, il sera possible

de racheter des points Agirc-Arrco au titre des années incomplètes de cotisation (temps partiel, intérim, job d'étudiant...), comme c'est déjà le cas dans les régimes de base. Par ailleurs, les salariés pourront racheter jusqu'à 140 points Agirc-Arrco, contre 70 points Arrco et 70 points Agirc. De quoi avantager les non-cadres qui ne peuvent actuellement racheter que des points Arrco.

---

## ***Une nouvelle base de calcul pour les revalorisations annuelles***

La revalorisation annuelle des retraites complémentaires, qui permet de compenser la hausse des prix à la consommation, ne va plus se baser sur l'inflation, mais sur l'évolution moyenne des salaires. Les rémunérations augmentant traditionnellement plus vite que les prix, cette nouvelle indexation sera a priori plus favorable pour les retraités.

Toutefois, un pilotage dit « technique » permet-

tra aux partenaires sociaux, gestionnaires de l'Agirc-Arrco, de minorer ou de majorer au coup par coup le taux d'indexation dans le respect de l'équilibre financier du futur régime unifié. Par exemple, les représentants du patronat et des syndicats pourront décider, face à l'allongement de l'espérance de vie, de diminuer le taux de revalorisation. *A contrario*, en cas de croissance économique forte, ils pourront l'abonder.



*lifestyle*

# ORGANISATION

## UN RÉVEILLON CHIC MAIS DOUX POUR LA PLANÈTE

Nourriture, cadeaux, sapin, décoration... Noël est généralement la fête de tous les excès, qu'ils soient gastronomiques ou financiers. Sans sombrer dans la privation ou la culpabilisation, certaines astuces permettent de consommer de façon responsable sans tomber dans les pièges du consumérisme. Pour un Noël festif et en accord avec la protection de la planète, suivez le guide !

### ► 1 - OPTER POUR UN SAPIN ÉCOLO

Six millions de sapins sont vendus chaque année en France, selon le site « Mes courses pour la planète ». Notre pays compte de nombreux producteurs. Pourtant, l'arbre qui trônera dans votre salon a de grandes chances de venir de l'étranger. Sans parler des fertilisants dont il aura été abreuvé pour pousser plus vite. Il existe des alternatives. La plus simple étant de préférer décorer un arbre du jardin ou de proposer aux enfants de créer un sapin à partir de matériaux recyclés. Mais si l'on

tient absolument à son sapin - difficile de se passer de cette madeleine de l'enfance - autant le choisir français et, mieux, bio ou certifié FSC (issus de forêts gérées durablement). Pensez également au sac à sapin. Vendu 5 euros au profit de Handicap International, il décore le pied du sapin pendant les fêtes. Compostable, il permet ensuite d'emballer proprement le conifère pour l'emmener à la déchèterie. Un sapin en pot que l'on peut replanter est également une solution écologique. Enfin, des enseignes comme Ikéa proposent de reprendre les sapins à la fin de l'année pour en faire du compost.





Et si vos enfants fabriquaient des décorations uniques pour le sapin ?

▶ **2 - DÉCORER MAIN OU ÉQUITABLE**

Pour les décorations, proscrivez celles qui sont fabriquées en Chine. Certains magasins proposent des produits issus du commerce équitable souvent bien plus esthétiques et travaillés. Beaucoup de tutoriels existent également sur le Net pour fabriquer soi-même des décorations uniques.

▶ **3 - PENSER AU CADEAU DÉMATÉRIALISÉ**

Une place de spectacle, un abonnement à un musée, une journée dans un parc d'attraction ou un massage font parfois plus plaisir qu'un objet qui risque de finir dans un placard ou de prendre la poussière sur une étagère. L'avantage du dématérialisé, c'est qu'il est généralement exempt d'emballage plastique...

▶ **4 - ACHETER DU «MADE IN FRANCE»**

De plus en plus d'enseignes optent pour la fabrication en France. À la clé, des prix plus élevés mais des critères de qualité souvent supérieurs aux autres enseignes de «mass market». Parmi les petits champions du «made in France», Le Slip Français, dont la gamme s'est étendue bien au-delà des sous-vêtements masculins, mais aussi Combat de Coqs, qui commercialise un jeu de société sur la culture générale française, ou encore Le Mont Saint-Michel, dont tous les vêtements sont fabriqués sur le sol français.

▶ **5 - PENSER AU COMMERCE ÉQUITABLE**

Qui dit commerce équitable ne dit pas forcément sacs en raphia ou vêtements fabriqués à partir de boîtes de conserve. Là encore, de nombreux artisans et entrepreneurs ont su surfer sur la tendance et répondre à une demande de consommateurs exigeants. On pense, par exemple, aux coffrets bio, éthiques et solidaires de chez Ethic Gourmand, ou au chocolat, aux thés et infusions d'Alter Eco, mais

aussi aux Parfums Aga et Marta de la marque House of Gozdawa. Élaborés à partir d'huiles essentielles, sans essence de synthèse, ces parfums subliment les espèces endémiques sud-africaines et valorisent le travail de petites communautés. La maison Château Rouge propose, quant à elle, une mode pop aux couleurs du wax pour financer des projets d'entreprenariat au Sénégal.

▶ **6 - MANGER, OUI, MAIS LOCAL ET SI POSSIBLE BIO**

Se régaler d'un festin bio et éthique est tout à fait possible. Pour cela, il suffit de privilégier des ingrédients de saison, locaux et de cuisiner soi-même en évitant les produits transformés. À noter que le foie gras, la bûche glacée et les fruits exotiques ne sont pas des plus recommandables lorsqu'on souhaite respecter l'espèce animale ou réduire son empreinte carbone. Mais là encore, se tourner vers des producteurs bio ou détenteurs du label Max Havelar permet de repérer dans les grandes surfaces et les épiceries les produits respectueux de l'humain, de la faune et de la flore.

▶ **7 - OPTER POUR LA GÉNÉROSITÉ**

Le plaisir d'offrir étant souvent supérieur à celui de recevoir, donner un peu de son temps ou de son argent pour une cause ou pour ceux dans le besoin est souvent le meilleur moyen de retrouver le fameux esprit de Noël que l'on a tendance à perdre en vieillissant. L'ONG Vision du Monde propose, par exemple, d'offrir des kits de naissance à des femmes enceintes dans les pays en voie de développement, comprenant une assistance médicale et tous les soins nécessaires à un accouchement dans des conditions optimales. Ou comment tendre la main à une inconnue du bout du monde...

• **Impôts**

<b>Seuil effectif d'imposition</b> <small>personne seule sans enfant (revenus 2017 imposables en 2018)</small>		<b>Plafonnement des niches fiscales</b>	
<small>revenu déclaré</small> <b>16.571 €</b>	<small>revenu net imposable</small> <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 : +1,9%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (nov. 2018)</small>
<b>RSA : 550,93 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 9,1%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018</small>

• **Épargne**

<b>Livret A et Livret Bleu</b> (Depuis le 1 <sup>er</sup> août 2015)	
<small>Taux de rémunération : 0,75%</small>	<small>Plafond : 22.950 €</small>
<b>PEL</b>	<b>PEA</b>
<small>Taux de rémunération : 1%</small> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> août 2016</small>	<small>Plafond : 150.000 €</small> <small>au 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 1,80%</b> (FFA) Rendement fonds euros (2017)	

• **Retraite**

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

• **Immobilier**

<b>Loyer : 128,45 points</b> (+1,57%) <small>Indice de référence (IRL) 3<sup>ème</sup> trimestre 2018</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 12,7 €</b> <small>France entière (Clameur février 2018)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup></b> (novembre 2018 baromètre LPI-Seloger)	
<small>dans le neuf : 4.325 €</small>	<small>dans l'ancien : 3.882 €</small>
<small>Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.882 € (nov.2018 LPI-Seloger)</small>	
<small>Taux d'emprunt sur 20 ans : 1,55%</small> (3 décembre 2018 - Empruntis)	

• **Taux d'intérêt légal** (2<sup>ème</sup> semestre 2018)

<small>Taux légal des créances des particuliers : 3,60%</small>	<small>Taux légal des créances des professionnels : 0,88%</small>
---	---

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

<small>Prêts à taux fixe :</small> <b>2,83% (moins de 10 ans)</b> <b>2,85% (10 à 20 ans)</b> <b>3,08% (plus de 20 ans)</b>	<small>Prêts à taux variable : 2,45%</small>
<small>Prêts-relais : 3,25%</small>	

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

<small>Montant inférieur à 3.000 € : 21,21%</small>
<small>Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 12,59%</small>
<small>Montant supérieur à 6.000 € : 5,89%</small>

VALORITY  
INVESTISSEMENT

*vous présente ses  
opportunités d'investissement*

GRAND  
PARIS

## En PINEL

à Vigneux-sur-Seine (91)

- ✓ À seulement **15 min.** de Paris  
Gare de Lyon
- ✓ Un environnement  
naturel, **entre la Seine  
et la forêt**
- ✓ Un bassin d'emploi très  
actif et de qualité



2 bâtiments, du Studio au T5

## INVESTIR EN RÉGION PARISIENNE

Bénéficiez d'une **réduction d'impôts significative**  
dans le cadre d'un investissement locatif  
avec les dispositifs PINEL ou LMNP.



## En LMNP

à Pierrefitte (93)

- ✓ À proximité d'un campus  
de plus de **40 000 étudiants**
- ✓ **3 sites universitaires majeurs**  
à moins de 15 min.
- ✓ Rentabilité attractive de **4%**



100 logements meublés et équipés

VALORITY  
INVESTISSEMENT

[www.valority.com](http://www.valority.com)

GRUPE  
VALEUR ET CAPITAL

# 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)*