

# La lettre

FAMILLE | IMMOBILIER | PLACEMENT

# patrimoniale

MARS-AVRIL 2024

Transmettre  
des biens  
à un collatéral

Peut-on ouvrir  
un PER en étant  
à la retraite ?

État des lieux  
du secteur  
de l'immobilier

Fonds en euros :  
bilan 2023 et  
stratégie 2024



Votre personnalisation

**cabinetexpert**

— EXPERTISE COMPTABLE & AUDIT —

Exemplaire de démonstration

☎ 05 49 41 72 58 - ✉ [contact@lesechos-publishing.fr](mailto:contact@lesechos-publishing.fr)

## Chiffres-clés

# 180 Md€

Les Français ont prélevé 180 milliards d'euros sur leurs dépôts à vue pour abonder leurs produits d'épargne en 2023.

Source : Banque de France

# 32 %

des propriétaires de biens immobiliers pensent que les prix vont progresser plus (32 %) qu'ils ne vont reculer (29 %).

Source : sondage OpinionWay pour Les Echos et Le Conservateur, janvier 2024

## Ils ont dit...

« L'argent des Européens dort au lieu de travailler pour la croissance, pour l'innovation, pour les entreprises, pour l'emploi. Lançons, dès 2024, un produit dont nous définirons les caractéristiques, le rendement avec les États volontaires qui le souhaitent. »

Bruno Le Maire, ministre de l'Économie et des Finances

La lettre patrimoniale est éditée par la société Les Echos Publishing - 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15 - SAS au capital de 1 728 750 euros - 381 123 868 RCS Paris / Service abonnements : 15, rue de la Demi-Lune - BP 1119 - 86061 POITIERS Cedex 9 - Tél. : 05 49 60 20 60 - Fax : 05 49 01 87 08 / Directeur de la publication : Pierre LOUETTE / Directeur de la rédaction : Laurent DAVID / Rédacteur en chef : Frédéric DEMPURÉ / Rédacteur en chef adjoint : Christophe PITAUD / Chef de rubrique fiscale : Marion BEUREL / Chef de rubrique patrimoine : Fabrice GOMEZ / A collaboré à ce numéro : Cécile LE COZ / Secrétaire de rédaction : Murielle DAUDIN-GIRARD / Maquette : Gilles DURAND / Gaëlle GUÉNÉGO / Ronald TEXIER / Fondateur : Jacques SINGER / Les Echos Publishing filiale du Groupe Les Echos - Société anonyme au capital de 306 000 000 euros - 349 037 366 RCS Paris / ISSN : 2497-8744

## L'assurance-vie bat tous les records !

Selon les chiffres de France Assureurs, en janvier de cette année, les cotisations d'assurance-vie ont atteint 15,9 milliards d'euros, un montant en augmentation de 12 % sur un an et constituant un record absolu ! Le placement qualifié régulièrement par la presse de « placement favori des Français » n'a ainsi jamais aussi bien porté son nom. Il faut dire que dans des périodes attentistes comme celle que nous vivons, l'assurance-vie ne manque pas de charme. Elle offre des conditions de gestion d'une grande souplesse, permet de composer des portefeuilles d'investissements qui s'adaptent, grâce à un équilibrage modulable entre fonds en euros et unités de compte, à tous les profils de risques, et elle bénéficie d'un régime fiscal faisant d'elle un outil précieux pour qui élabore sa stratégie de transmission. Et pour couronner le tout, elle a offert, en 2023, des rendements qui, s'ils restent encore en deçà de l'inflation, sont loin d'être ridicules : autour de 2,5 % en moyenne. Sachant que l'on parle ici uniquement des rendements des fonds en euros dont le capital est entièrement garanti par l'assureur, autrement dit de placements totalement sécurisés. Des rendements qu'il est bien sûr possible de dynamiser en intégrant dans son contrat des unités de compte, non garanties en capital, mais offrant, sur le long terme, notamment en raison de leur grande diversité, des perspectives de meilleures performances. Parlons-en si vous le souhaitez !



**Votre personnalisation**

**Pascal Legrand**

Associé expert-comptable  
Cabinetexpert Poitiers



Mis sous presse le 4 mars 2024  
Dépôt légal mars 2024 • Imprimerie MAQPRINT (87)  
Photo couverture : Tibor13 / Getty Images

# Le calcul du DPE des logements revu et corrigé



Obtenir  
sa nouvelle  
étiquette

1 observatoire  
audit.ademe.



2 Se munir de  
n° d'enregist.  
Ademe



3 Nouvelle  
étiquette



2023) ou vont être sortis à tort du marché locatif (étiquette G en 2025, F en 2028, E en 2034). Un coup dur pour les bailleurs, mais aussi pour les occupants confrontés à la hausse des loyers locative.

**Revue d'information clients  
personnalisée pour  
les cabinets d'expertise comptable**

**Les Echos**  
PUBLISHING

**Exemplaire de démonstration  
Contactez-nous pour mettre en place  
votre propre revue**

Tél. 05 49 41 72 58 - [contact@lesechos-publishing.fr](mailto:contact@lesechos-publishing.fr)

és que tra-  
llier, le gou-  
une série de  
er certaines  
mesures, le  
ance éner-  
être corrigé  
calcul. Sont  
ar ces biais  
ite surface

tit à ce que  
petits loge-  
comme des  
flète pas la  
te situation,  
s étiquettes  
chainement  
au 1<sup>er</sup> juillet  
possible, dès  
e simulation  
ir connaître  
ergétique de

largement de la consommation réelle des ménages. Globalement, la différence de consommation d'énergie au m<sup>2</sup> entre un logement classé A ou B et un logement classé G est 6 fois plus faible que celle prédite par le DPE. Si le DPE n'est pas fiable, on peut légitimement penser qu'un certain nombre de logements ont été sortis (étiquette G+ depuis le 1<sup>er</sup> janvier

son logement.

## Nouvelle attestation

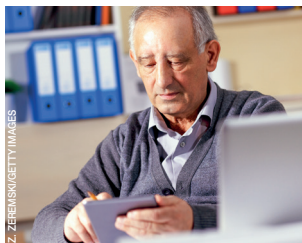
À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024, ce même site internet permettra de générer une nouvelle attestation qui viendra remplacer officiellement l'étiquette du DPE actuel des logements concernés par cette mise à jour.



## Rachat de trimestres : le barème 2024

Pour pouvoir prétendre à une pension de retraite à taux plein, il est nécessaire d'avoir atteint l'âge légal requis et surtout de justifier d'un certain nombre de trimestres de cotisations. S'il en manque, les salariés et autres actifs peuvent racheter jusqu'à 12 trimestres de retraite

au titre des années d'études supérieures et des années civiles validées par moins de 4 trimestres. Financièrement, le coût de l'opération dépend de l'âge de l'assuré, de ses revenus annuels ainsi que de l'option de rachat choisie



Z. ZEREMSKI/GETTY IMAGES

(taux seul ou taux et durée d'assurance). À ce titre, la Caisse nationale d'assurance vieillesse vient de publier une circulaire fixant le barème applicable aux demandes déposées en 2024. Concrètement, pas de changements notables par rapport à 2023. Les seuls éléments qui

évoluent sont les tranches de salaires/revenus exprimés par référence au plafond annuel de la Sécurité sociale fixé pour 2024. Les barèmes 2024 sont disponibles sur le site internet de l'assurance retraite.

### Simulateur de calcul de l'impôt sur le revenu 2024

Comme chaque début d'année, l'administration fiscale a mis en ligne son simulateur de calcul de l'impôt sur le revenu. Ce simulateur intègre les nouveautés fiscales de la loi de finances pour 2024, notamment la revalorisation de 4,8 % des tranches du barème de l'impôt sur le revenu. Dès à présent, vous pouvez donc estimer le montant de votre impôt 2024 dû sur vos revenus de 2023. Attention toutefois, le résultat obtenu à l'aide de cet applicatif ne saurait engager l'administration quant au montant définitif de l'impôt à acquitter.

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

### L'imposition des locations de meublés de tourisme

Jusqu'à présent, le régime micro-BIC était ouvert aux meublés de tourisme non classés à condition que le chiffre d'affaires HT dégagé pour cette activité n'excède pas 77 700 €. Et un abattement forfaitaire pour frais égal à 50 % était pratiqué. La loi de finances pour 2024 a abaissé ce seuil d'application de 77 700 à 15 000 € et l'abattement pour frais de 50 à 30 %. Cette mesure s'applique dès l'imposition des revenus de 2023. Autrement dit, les loueurs de meublés de tourisme non classés dont le chiffre d'affaires HT réalisé en 2021 et 2022 est compris entre 15 001 et 77 700 € ne relèvent plus du régime micro-BIC en 2023. Ce qui implique pour ces derniers de reconstituer, a posteriori, une comptabilité commerciale au titre de 2023. Cette démarche pouvant se révéler complexe, le fisc vient d'accorder une tolérance. Ainsi, ces loueurs peuvent encore profiter, s'ils le souhaitent, des anciennes modalités d'application du régime micro-BIC pour leurs revenus de 2023.

**PRÉCISION** Pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, le seuil de chiffre d'affaires reste fixé à 188 700 € et l'abattement pour frais à 71 %. Mais attention, ces règles d'imposition devraient bientôt évoluer...

BOI-BIC-CHAMP-40-20 du 14 février 2024, n° 55

# Crédit immobilier : réexamen des dossiers refusés

Début décembre 2023, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a pris plusieurs mesures pour faciliter la distribution de crédits immobiliers aux particuliers.

Parmi ces mesures, le HCSF a évoqué la possibilité pour les ménages (solvables) qui auraient essuyé un refus de la part d'une banque pour le financement de leur projet

(résidence principale, secondaire ou investissement locatif) de demander un réexamen de leur situation. Une mesure qui va prendre vie dans les prochaines semaines. En effet, la Fédération bancaire française a annoncé que ce dispositif serait mis en place par les banques progressivement courant février-mars 2024 et s'appliquerait jusqu'à

fin décembre 2024.

En pratique, il sera ouvert aux personnes physiques clientes de la banque, qui ont établi un dossier conforme permettant l'instruction complète par leur établissement bancaire et qui ne sont pas inscrites sur les fichiers d'incidents de paiements gérés par la Banque de France (FICP, FCC).

[www.banque-france.fr](http://www.banque-france.fr)

## Dossiers de location : attention aux fraudes !

Selon une étude récente d'Imodirect, les fraudes liées aux dossiers de location ne cessent de croître. En effet, en 2023, plus d'un dossier sur 5 à Paris (et petite couronne) comportait au moins un élément frauduleux, soit



KARA DILLON/GETTY IMAGES

une augmentation de 15 % par rapport aux chiffres fournis dans la même étude réalisée en 2022. Sur le reste du territoire, on dénombrait environ 12,1 % de dossiers frauduleux (plus d'un dossier sur 8), contre 10 % en 2022, soit 20 % d'augmentation. Fait marquant, cette augmentation concerne aussi bien les dossiers des candidats locataires que ceux des garants. La fraude, de plus en plus répandue, présente des risques tant pour les bailleurs que pour les locataires. En effet, l'usage de faux peut être sanctionné par une peine d'amende (pouvant aller jusqu'à 45 000 €) et de prison. Il faut dire que l'utilisation d'internet et d'outils d'édition facilite grandement la falsification de documents. Ainsi, par exemple, avec un scanner et un bon logiciel de retouche photo, il est très facile de transformer un CDD en CDI ou encore de faire faire un bond spectaculaire à son niveau de salaire.

### LE CHIFFRE

# 2,2 %

Lorsque des héritiers rencontrent des difficultés pour régler dans le délai imparti les droits de succession dont ils sont redevables, ils peuvent demander à l'administration fiscale un paiement fractionné ou différé. Mais en contrepartie de ce « crédit », ils paient des intérêts dont le taux est défini chaque année. Pour 2024, ce taux est fixé à 2,2 % (0,7 % pour certaines transmissions d'entreprises).

Avis du 26 décembre 2023, JO du 29 ;  
décret n° 2023-1324 du 28 décembre 2023,  
JO du 30





♦ La fiscalité liée aux transmissions entre collatéraux peut être lourde. Des solutions existent...

OLIVIER ROSSIGNEY IMAGES

## Comment transmettre des biens à un collatéral ?

Une transmission en faveur d'un collatéral est une opération lourdement taxée. Toutefois, certains outils permettent de réduire la facture.

**L**es membres d'une même famille peuvent évidemment se transmettre des biens entre eux. Toutefois, certaines transmissions, comme celles entre collatéraux, sont lourdement fiscalisées. Pour tenter de diminuer la charge fiscale, certains outils peuvent être mis en œuvre. Explications.

### **Vous avez dit collatéraux ?**

Les collatéraux désignent les membres d'une même famille qui ne descendent pas les uns des autres mais qui descendent d'un parent commun. Dans cet ordre, on distingue, d'un côté, les collatéraux privilégiés (les frères et sœurs, les neveux et nièces...) et, de l'autre, les collatéraux ordinaires (les oncles et tantes, les grands-oncles et grands-tantes, les cou-sins et cousines).

### **Quelles solutions ?**

Plusieurs raisons peuvent pousser quelqu'un à vouloir transmettre des biens à un collatéral : absence d'héritier en ligne directe ou volonté de donner un coup de pouce à un proche. Cette transmission a toutefois un inconvénient majeur : son coût important. En effet, lorsqu'un collatéral privilégié recueille des biens dans le cadre d'une donation ou d'une succession, il est redevable de droits de mutation à titre gratuit calculés à un taux de 35 % jusqu'à 24 430 € et de 45 % au-delà (après application d'un abattement de 15 932 € pour les transmissions entre frères et sœurs). Plus impactant encore, lorsque la transmission profite à un collatéral ordinaire, la taxation varie de 55 à 60 % (après application d'un abattement de 1 594 € ou de 7 967 € selon le degré de parenté). Pour vous aider à diminuer cette pression fiscale, voici un aperçu des principales solutions à votre disposition.

### **L'assurance-vie**

L'assurance-vie est un outil fréquemment utilisé pour gratifier ses proches. Un outil d'autant plus intéressant qu'il bénéficie d'un cadre fiscal

avantageux en cas de transmission par décès. En effet, son régime fiscal ne tient pas compte du degré de parenté existant entre le souscripteur et le bénéficiaire lorsque les primes ont été versées au contrat avant les 70 ans du souscripteur. Dans ce cas, le bénéficiaire acceptant profite d'un abattement de 152 500 €. Au-delà, un prélèvement forfaitaire est dû.

Lorsque les primes ont été versées après 70 ans, le régime fiscal est moins avantageux mais n'est toutefois pas dénué d'intérêt. Ainsi, le bénéficiaire acceptant profite ici d'un abattement de 30 500 €. Un abattement partagé en cas de pluralité de bénéficiaires. En revanche, au-delà de 30 500 €, ces derniers supportent des droits de succession, qui sont calculés selon le lien de parenté.

### Le démembrement de propriété

Anticiper sa transmission en faisant usage de la donation avec démembrement de propriété s'avère également intéressant dans le cadre d'une transmission en faveur d'un collatéral. Rappelons que le démembrement de propriété est une opération par laquelle le droit de propriété d'un bien est divisé en deux. Une première personne est titulaire de l'usufruit du bien. Elle dispose alors du droit d'utiliser le bien et du droit de percevoir les revenus générés par celui-ci. La seconde personne est titulaire, quant à elle, de la nue-propriété du bien. Elle dispose en quelque sorte d'un droit futur à la pleine propriété. Dans le cadre d'une transmission, le démembrement peut être très utile. Par exemple, une personne peut transmettre, via une donation, la nue-propriété d'un logement qu'il occupe à un de ses proches, donc à un collatéral. Il en conserve ainsi l'usufruit et peut continuer à vivre dans son logement jusqu'à son décès. Lorsque celui-ci survient, l'usufruit prend fin et le collatéral devient alors plein propriétaire du bien, sans aucun droit supplémentaire à payer. Autre avantage, au moment de la donation, les droits de mutation sont calculés sur la valeur de la nue-propriété et non pas sur la totalité de la valeur du bien transmis.



## Le legs à une association

Lorsqu'une personne souhaite gratifier un collatéral, elle peut limiter les droits de mutation en prévoyant un legs en faveur d'une association caritative (reconnue d'utilité publique, culturelle...). Un legs qui sera assorti d'une condition (charge), celle de consentir à son tour un ou plusieurs legs nets de droits au collatéral. Prenons un exemple pour montrer l'effet de levier de ce type de stratégie.

*Par exemple, une personne souhaite transmettre, à son décès, un patrimoine d'une valeur de 3 000 000 €. En prévoyant un legs universel à un cousin, les droits de succession seront calculés comme suit :*

*60 % x 3 000 000 = 1 800 000, soit un actif net transmis de 1 200 000 €. S'il procède à un legs en faveur d'une association (exonéré de droits), à charge pour elle de délivrer un legs net de 1 200 000 € au gratifié, cette association devra régler des droits de mutation à titre gratuit à hauteur de 720 000 € (60 % x 1 200 000). L'actif net transmis au gratifié sera de 1 200 000 € et l'association conservera 1 080 000 €. La charge fiscale est ainsi transférée du testateur à l'association.*

Mais avant de mettre en œuvre ce schéma d'optimisation, il est nécessaire de se faire accompagner par son conseil habituel afin de sécuriser l'opération et de trouver le bon équilibre pour que l'association accepte le legs et la charge qui en résulte.

# Ouvrir un Plan d'épargne retraite en étant déjà retraité

Contrairement aux idées reçues, rien n'interdit à une personne en retraite d'ouvrir un Plan d'épargne retraite

**V**ous le savez, le Plan d'épargne retraite (PER) vise à encourager les Français à se constituer, durant leur vie professionnelle, un complément de revenus dont ils pourront jouir durant leurs vieux jours.

Pour autant, ce produit d'épargne peut être souscrit et conservé aussi durant la retraite. En effet, le Plan d'épargne retraite individuel est ouvert à tous. Il n'y a pas de conditions liées à la situation professionnelle (demandeur d'emploi, salarié, travailleur non salarié, gérant, retraité...) ou à l'âge. Ouvrir un PER tout en étant en retraite permet d'ailleurs de profiter de plusieurs avantages.

## Optimiser sa fiscalité

L'un des atouts du Plan d'épargne retraite réside dans la faculté de l'épargnant de déduire de son revenu net global une partie des cotisations versées sur le contrat. Et même s'il ne perçoit plus de revenus d'activités, un retraité peut toujours profiter d'une déduction de 4 399 € par an. Un avantage non négligeable, surtout lorsque ses revenus sont importants (pensions, revenus fonciers, revenus de capitaux mobiliers...).

Par exemple, avec une tranche marginale d'imposition (TMI) à 30 %, le gain fiscal peut atteindre 1 319 € par an (pour une part fiscale). Et plus vous êtes imposé à une tranche élevée du barème de l'impôt sur le revenu, plus l'avantage est important. Ainsi, avec une TMI à 45 %, le gain fiscal monte à 1 803 €.



## Préparer sa transmission

Le Plan d'épargne retraite, lorsqu'il est souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, permet également de transmettre des capitaux dans un cadre fiscal avantageux.

En effet, si le bénéficiaire du PER est le conjoint marié ou le partenaire de Pacs, il est exonéré de droits de succession. Pour les autres personnes (notamment les enfants), en cas de décès de l'assuré avant ses 70 ans, chaque bénéficiaire, désigné dans la clause du contrat, peut recevoir jusqu'à 152 500 € en franchise d'impôts. Entre 152 500 € et 700 000 € de capitaux transmis, un prélèvement de 20 % s'applique. Au-delà, son taux passe à 31,25 %.

Et lorsque le décès de l'assuré intervient après 70 ans, des droits de succession, calculés en fonction du degré de parenté entre le bénéficiaire et l'assuré, sont appliqués après un abattement de 30 500 € (tous bénéficiaires confondus).



## La gestion de l'épargne

Par défaut, le Plan d'épargne retraite propose une gestion de l'épargne dite « à horizon ». Concrètement, il s'agit d'un mécanisme qui consiste à réaliser des arbitrages automatiques des unités de compte vers des actifs à faible risque (fonds en euros, par exemple), autrement dit à sécuriser la position au fur et à mesure que l'assuré s'approchera de l'âge de départ à la retraite. Pour un retraité qui ouvre un PER, l'idée est de jouer la sécurité d'entrée de jeu. Ainsi, il doit privilégier des supports d'investissement peu risqués comme les fonds en euros. Composés majoritairement d'obligations, ces supports offrent une garantie en capital et les intérêts générés s'ajoutent définitivement au capital investi, augmentant ainsi la valeur de l'épargne constituée.

Il est toutefois possible, pour les personnes souhaitant continuer à valoriser un capital, d'opter pour une gestion libre. Comme son nom l'indique, la gestion libre est une formule qui s'adresse à ceux qui souhaitent piloter librement leur contrat et décider de la répartition de leurs versements entre les fonds en euros et les unités de compte qu'ils auront choisis parmi ceux qui leur sont proposés par l'assureur. Bien évidemment, ce mode de gestion suppose d'avoir les connaissances suffisantes pour comprendre le fonctionnement des produits et des marchés financiers. Il nécessite également de la réactivité pour pouvoir réaliser les arbitrages qui s'imposent afin d'anticiper les baisses ou de profiter des mouvements haussiers.

## Rédiger la clause bénéficiaire

Autre point à ne pas négliger pour rendre une transmission efficace : la rédaction de la fameuse clause bénéficiaire. Sachez que cette clause doit faire l'objet de la plus grande attention car si elle reste vierge ou est mal rédigée et ne permet donc pas de désigner un bénéficiaire, les capitaux peuvent réintégrer l'actif successoral de l'assuré. Il est donc recommandé de faire appel aux services d'un profes-

## Quelques chiffres

# 7,4 millions

Nombre de personnes qui disposent d'un PER au 31 mars 2023

# 85 Md€

Encours des PER au 31 mars 2023

sionnel pour la rédaction de cette clause. Pour aider l'assuré dans sa démarche, les assureurs mettent à disposition des clauses dites standards. Des clauses qui répondent aux attentes les plus fréquentes des assurés souhaitant faire de leurs proches leurs bénéficiaires. Généralement, cette clause bénéficiaire standard est rédigée de la façon suivante et désigne comme bénéficiaire(s) : « mon conjoint, à défaut, mes enfants vivants ou représentés, à défaut, mes héritiers ». En présence de cette clause standard, les capitaux seront entièrement attribués au bénéficiaire de 1<sup>er</sup> rang (à savoir le conjoint survivant). Les bénéficiaires de 2<sup>nd</sup> rang (les enfants...) n'ayant vocation à recueillir les sommes d'argent que si le conjoint survivant refuse le contrat ou décède avant la clôture du PER.

## Cibler son contrat

Globalement, les assureurs acceptent que les retraités souscrivent un PER. Attention toutefois, certains d'entre eux peuvent appliquer des restrictions en fixant un âge maximal à la souscription, un âge maximal pour les versements et/ou une échéance pour la sortie en rente ou en capital. Avant de souscrire, pensez à vérifier l'ensemble des conditions du contrat qui vous est proposé.

# Quelle est l'ampleur de la crise immobilière ?

Les indicateurs sont dans le rouge. Les acheteurs et les vendeurs se font plus timides et les conditions d'emprunt sont drastiques.



Cela n'aura échappé à personne, le secteur de l'immobilier n'est pas au meilleur de sa forme. Les acheteurs se font discrets et les vendeurs sont dans l'attente. Le marché est atone, crispé par la hausse des taux et les difficultés d'accès au crédit. L'occasion de faire un état des lieux du marché de la pierre.

## Un marché perturbé

Selon les derniers chiffres publiés par les Notaires de France, le nombre de transactions enregistré dans l'ancien en 2023 a littéralement dévissé. Sur un an glissant, le volume s'élevait à environ 860 000 transactions à décembre 2023, un net recul par rapport aux 1 115 000 transactions enregistrées à la même période en 2022. Même constat dans le neuf, hormis quelques ventes en bloc par des promoteurs, le marché fait grise mine. Les mises en vente ont reculé de 39,9 % en un an. Et le nombre de réservations a également reflué de 40 % sur un an. En conséquence, le stock de logements neufs est historiquement haut avec 131 400 unités (+16,7 % sur un an). Côté tarifs, les vendeurs, crispés, ajustent leurs prix à la marge. La baisse

représente 2 % pour les appartements anciens et 1,6 % pour les maisons. Bien évidemment, ce rééquilibrage des prix varie en fonction de la localisation.

## Les vannes du crédit s'ouvrent peu à peu...

En 2023, les taux des crédits immobiliers ont connu des hausses importantes en raison notamment de l'inflation et du contexte international. Ce qui a conduit à une baisse de la finança bilité de certaines catégories d'acquéreurs. Principal indicateur, le montant moyen empruntable a chuté, passant de 194 020 € en 2022 à seulement 162 187 € en 2023, alors qu'il était de 223 896 € en 2021.

Heureusement, 2024 s'annonce sous de meilleurs auspices. Un peu moins frileuses, les banques commencent à desserrer les cordons de la bourse. En cause, le taux de l'OAT 10 ans, qui est un indicateur du coût de refinancement des banques, est retombé, fin novembre 2023, sous la barre des 3 %. En outre, une diminution des barèmes de taux a pu être observée. En moyenne, sur 20 ans, il est possible d'emprunter à un taux de 4 %. Et même s'il ne faut pas s'attendre à une chute brutale des taux, ces derniers pourraient descendre à 3 % en fin d'année. Des chiffres encourageants qui permettront à des candidats à l'achat jusque-là refusés de pousser à nouveau la porte d'une agence immobilière.

## Le moment de concrétiser ses projets

Si vous avez des projets d'investissement immobilier en tête, il est peut-être temps, avec l'embellie attendue en 2024, de les concrétiser. N'hésitez pas à nous contacter !

# Le secteur du luxe : des investisseurs plus sélectifs

Les groupes de luxe ont contribué aux récents records du CAC 40, mais leurs performances sont devenues plus hétérogènes et les investisseurs plus exigeants.

**L**e luxe français a encore des atouts à faire valoir dans une économie mondiale ralentie, après le formidable rebond de la demande qui a suivi, en 2021 et 2022, la fin des restrictions sanitaires.

## La défiance des investisseurs

L'année 2023 s'est révélée plus heurtée pour les KHOL, à savoir Kering, Hermès, L'Oréal et LVMH qui représentent le secteur au sein du CAC 40. En Bourse, ces sociétés ont suscité la défiance des investisseurs à partir de la mi-2023, et ce pour plusieurs raisons, dont la forte hausse des taux d'intérêts (elle pèse mécaniquement sur la valorisation des affaires de croissance), avant que la fin de ces resserrements monétaires ne déclenche leur rebond en novembre et décembre. La faiblesse de la reprise économique en Chine et l'essoufflement de la demande aux États-Unis ont aussi alimenté la défiance. Exceptionnelle encore au premier semestre 2023, la croissance des chiffres d'affaires s'est ensuite « normalisée », mais cela n'a pas empêché Hermès, LVMH et L'Oréal d'annoncer, en ce début d'année, des ventes et des bénéfices annuels records pour 2023. Kering a de nouveau fait exception en publiant des chiffres en baisse, plombés par sa marque Gucci, en perte de vitesse depuis 2019.



En effet, dans les périodes plus difficiles, les consommateurs et, donc les investisseurs, privilégient le luxe dit intemporel, celui d'Hermès par exemple, par rapport au luxe « créatif » pour reprendre la formule utilisée par François-Henri Pinault, le PDG de Kering, au sujet de sa filiale Gucci. La marque française bénéficie d'une clientèle fidèle et à fort pouvoir d'achat tandis que la griffe italienne est plus exposée aux effets de mode et aux consommateurs sensibles à l'inflation.

## Le dernier trimestre est déterminant

La Bourse s'est focalisée sur les croissances affichées au quatrième trimestre 2023 : hors effets de devises, le chiffre d'affaires d'Hermès a progressé de 18 % et celui de LVMH de 10 %, quand les ventes de Kering ont reculé de 4 % et celles de L'Oréal de 6,9 %. Hermès et LVMH connaissent en conséquence de belles hausses en Bourse, déjà, cette année. Le sellier du Faubourg Saint-Honoré, dont le cours va de sommet en sommet, est devenu, en février, la deuxième capitalisation française derrière LVMH, mais devant L'Oréal, pourtant proche de ses records.

Les principales valeurs du secteur		
Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Interparfums	-10,6 %	+83 %
Hermès International	+35 %	+316 %
Kering	-23,2 %	+11,2 %
L'Oréal	+19,9 %	+100 %
LVMH	+8,9 %	+180 %



# Fonds en euros : bilan 2023 et stratégie 2024

Les fonds en euros retrouvent des couleurs.  
Des supports qui ont toute leur place  
dans une stratégie d'investissement.

Comme chaque année à la même période, les assureurs publient les performances 2023 de leurs fonds en euros. Malgré un contexte inflationniste et une économie au ralenti, les résultats sont plutôt réjouissants. En effet, en moyenne, les fonds en euros ont affiché un rendement de 2,50 %. Un rendement qui a fortement progressé puisque, selon l'ACPR, le taux moyen 2022 ressortait à 1,91 %. Un retour gagnant qui redonne aux fonds en euros leur rôle défensif dans une stratégie d'investissement.

## Des résultats en hausse

Les établissements bancaires et les compagnies d'assurance qui proposent des fonds en euros mettent en avant leur principal avantage, à savoir la garantie du capital. En effet, au terme du contrat, ils sont tenus de rembourser l'épargnant d'une somme égale au montant des versements qu'il a effectués, augmentée des intérêts et après déduction des différents frais (de gestion, de sortie...). Pour être en mesure d'assurer cette garantie, les assureurs investissent majoritairement les primes des contrats dans des placements dits sans risques, comme les obligations : des titres de créances, émises généralement par les sociétés et les



TICHEL/GETTY IMAGES

États pour emprunter sur les marchés. L'épargnant reçoit en contrepartie un intérêt annuel (le coupon) avant d'être remboursé au terme de l'emprunt.

En raison de la remontée des taux d'intérêt en 2023, nombre d'assureurs ont fait le plein d'obligations plus rémunératrices. Ce renouvellement d'actifs leur a permis d'obtenir des performances plus élevées et de proposer des rémunérations plus importantes qu'en 2022. Autre phénomène, pour booster le taux servi aux assurés, les établissements financiers ont pioché dans leurs réserves (de participations aux bénéfiques). Rappelons que ces dernières sont des fonds dans lesquels chaque assureur met de côté une partie des produits financiers dégagés par la gestion de son fonds en euros. Une réserve permettant d'offrir une rémunération stable dans le temps ou un bonus de rendement.

### Des bons et des mauvais élèves

Contre toute attente, certains assureurs et mutuelles ont réalisé de très belles performances l'année dernière, s'approchant même du taux de l'inflation en 2023 (+4,9 %). C'est le cas de Corum Life, qui a créé la surprise en servant un rendement de 4,45 %. Suivi de la France mutualiste avec un taux de 3,70 % ou encore Garance avec un fonds en euros affichant 3,50 %. Le rendement délivré par la MACSF est également à souligner : 3,10 %, soit 0,6 point de plus qu'en 2022. D'autres ont également obtenu de bons résultats, comme Neufelize, qui a assuré à ses adhérents un taux d'intérêt de 3 % (1,60 % en 2022). Quant aux contrats de la MAAF et GMF (2,80 %), d'ailleurs

(2,75 %), de la MIF (1,70 %) et de SMAvie (1,50 %), ils ont délivré des rendements plus modestes mais en progression entre 2020 et 2023.

En bas du classement, on trouve les contrats de la CNP (2,15 %), d'Asac-Fapes (2,10 %), d'AG2R La Mondiale (2 %) et du Conservateur (1,10 %).

### Intégrer des unités de compte à son contrat

Face à cette hausse des rendements, les fonds en euros ont de nouveau la cote. La collecte sur ces supports est, elle aussi, en nette progression. D'ailleurs, après avoir adapté leur stratégie aux conditions de marché, les établissements financiers se remettent à faire la promotion des fonds en euros. Certains commercialisent même de nouveaux fonds. D'autres ont levé la barrière à l'entrée qui imposait aux épargnants d'investir dans une quotité minimale d'unités de compte pour pouvoir accéder aux fonds en euros.

Bien que les rendements soient en hausse, il y a une ombre au tableau : les taux délivrés en 2023 restent insuffisants pour absorber l'inflation et éviter une perte de « pouvoir d'achat » pour les épargnants. Il faut donc continuer à aller chercher davantage de performance. Ce qui est possible en ajoutant une

**1923**  
**Md€**

Encours de l'assurance-vie à fin décembre 2023.

**2,4**  
**Md€**

Montant de la collecte nette de l'assurance-vie en 2023.

### FAIRE ÉVOLUER SON CONTRAT

Si vous disposez d'un « vieux » contrat ne permettant pas d'accueillir des unités de compte, sachez que vous pouvez le transformer en une assurance-vie multisupport (amendement Fourgous). Cette procédure gratuite vous permet de conserver l'antériorité fiscale de votre contrat.





# 41%

Pourcentage de la collecte brute assignée aux unités de compte en 2023.

dose d'unités de compte au sein de son contrat.

À ce titre, contrairement à certaines idées reçues, les unités de compte ne sont pas exclusivement tournées vers les actions. En réalité, il est possible d'accéder à un très large choix d'investissements. Les UC pouvant, par exemple, comprendre des obligations, des actifs monétaires, des fonds flexibles ou encore de l'immobilier. Cette diversité peut être également géographique (Europe, États-Unis...) ou sectorielle (industrie, santé, énergie, télécommunication...).

Mais attention, la recherche de performance suppose une prise de risque. En effet, les unités de compte n'offrent pas, comme les fonds en euros, une garantie en capital. Ainsi, en cas de dégradation des marchés, leur valeur peut fortement diminuer. C'est la raison pour laquelle il convient de les conserver sur une longue période afin de lisser la performance dans le temps.

## Quelles unités de compte choisir ?

L'offre en matière d'unités de compte est très étendue. Et grâce à cette diversité, chaque épargnant peut

sélectionner des supports d'investissement qui vont répondre au mieux à ses objectifs et au niveau de risques qu'il ne souhaite pas dépasser. Voici quelques exemples d'unités de compte qui ont tenu leurs promesses et ont performé ces dernières années.

Commençons par les produits structurés. Ces derniers sont des supports d'investissement dont la durée est connue à l'avance (4 ans, 6 ans...) et qui sont généralement constitués de deux composantes. Une composante obligataire qui vient, le plus souvent, assurer une protection du capital et une composante optionnelle reposant sur une hypothèse de rendement liée à l'évolution d'un indice boursier ou d'un panier d'actions (sous-jacent). À l'arrivée de l'échéance, la valeur de remboursement des fonds sera déterminée en fonction de la performance réalisée par le sous-jacent. Globalement, le rendement de ce type d'UC oscille entre 4 et 6 %.

Il n'est pas inintéressant non plus de se pencher sur les fonds thématiques. Des fonds qui investissent dans des sociétés développant leur activité dans des filières à fort potentiel (la santé, l'intelligence artificielle, l'accès à l'eau...) mais qui nécessitent un investissement important, à moyen ou long terme, afin de pouvoir générer des résultats durables. On pense, par exemple, aux sommes investies dans la thématique environnementale. Des sommes qui sont employées pour financer des projets de réduction des émissions de gaz à effet de serre ou d'adaptation au changement climatique.

## PENSEZ AUX PROFILS DE GESTION

Par manque de temps ou de connaissances, il peut être parfois difficile de composer et de gérer soi-même un contrat d'assurance-vie. C'est la raison pour laquelle certains établissements proposent aux épargnants un service de gestion profilée. Concrètement, l'assureur définit plusieurs profils d'allocation d'actifs établis en fonction du niveau de risque. Libre alors à l'investisseur de choisir celui qui correspond le mieux à ses attentes.

# Jeux olympiques : reste-t-il des places ?

À partir du 26 juillet et pour deux semaines, la France accueillera les Jeux olympiques d'été. Une occasion rêvée, confortablement assis dans une tribune, de voir s'affronter des sportifs de légende. Mais où trouver des places ?

## Un guichet unique

La vente des billets s'opère exclusivement sur le site officiel Paris 2024 (tickets.paris2024.org). Et attention, même la revente de billets doit s'effectuer sur ce site à risque pour l'acheteur.

Il est possible de voir interdire l'entrée du stade et pour le vendeur d'écoper d'une amende. Concrètement, une fois connecté, il suffit de se créer un compte puis de procéder à ses achats.

## Des billets à vendre

Et que les fans de sport se rassurent, il existe encore de nombreux billets à vendre, y compris pour les compétitions les plus prisées comme les finales d'athlétisme, de natation ou encore de judo. Les organisateurs de Paris 2024 ont en effet décidé de les proposer par vagues afin de permettre à un maximum de spectateurs d'en acheter. Pour les mêmes raisons, il n'est possible d'en réserver que



par cession et personne n'a le droit de les acheter à la revente.

**Ici, vos communications  
peuvent remplacer nos articles**

**De 25 € à plus de 2 000 €**

Sans surprise, les prix varient en fonction des épreuves, de la place choisie, mais aussi du niveau de compétition. Pour les phases finales d'athlétisme, il faut ainsi compter 690 € pour une place au pied

des pistes et 980 € en loge VIP. La cérémonie d'ouverture sera moins salée (maximum 190 € pour assister aux phases qualifications et aux phases finales de la plupart des autres sports individuels (maximum 190 € pour le taekwondo) ou collectifs (maximum 510 € pour le basket). Pour une bonne place à la cérémonie d'ouverture, il faudra, en revanche, dépenser de 1 600 à 2 700 €.

## Et les Jeux paralympiques ?



Pour les Jeux paralympiques, qui se dérouleront du 28 août au 8 septembre, le principe est le même. Les billets doivent être réservés sur le site Paris 2024. Des pass découvertes permettant de découvrir plusieurs paraspports sont proposés, mais il est également possible d'acheter des billets pour chaque épreuve.

## Exonération d'impôt pour location d'une partie de l'habitation principale

**Je mets en location une chambre de ma résidence principale. J'ai entendu dire que l'exonération d'impôt dont je peux bénéficier à ce titre prendrait fin au 15 juillet prochain. Est-ce vrai ?**

Effectivement, cette exonération d'impôt devait prendre fin au 15 juillet 2024. Mais ce ne sera finalement pas le cas ! En effet, la dernière loi de finances proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2026. Pour rappel, pour bénéficier de cette exonération, le loyer que vous percevez ne doit pas dépasser 1,5 m<sup>2</sup> en Île-de-France et 1,2 m<sup>2</sup> ailleurs.



**Ici, vos communications peuvent remplacer nos articles**

## Conditions pour mettre sa résidence principale en location saisonnière

**Je souhaite louer, sur de courtes périodes, ma résidence principale en meublé de tourisme. Ai-je le droit de le faire ?**

Tout à fait. En principe, rien ne vous interdit de pratiquer ce type de location. Attention toutefois, vous ne pouvez pas louer votre logement plus de 120 jours par année civile. Si vous dépassez cette limite, votre logement ne sera plus considéré comme votre résidence principale. Cette limite peut toutefois être dépassée lorsque vous justifiez soit d'une obligation professionnelle, soit d'un problème de santé qui vous oblige à ne pas habiter votre logement, soit encore d'un cas de force majeure.

## Titularité du bail d'habitation après le décès d'un époux

**Mon épouse et moi-même sommes locataires d'un appartement. Je m'interroge sur le sort de notre bail d'habitation si l'un de nous deux venait à décéder. Pouvez-vous m'éclairer sur ce sujet ?**

Bonjour ! La loi prévoit que, dans certains cas, le conjoint survivant peut devenir titulaire du bail d'habitation. Plus particulièrement, le conjoint survivant peut devenir titulaire du bail d'habitation si le conjoint décédé était locataire de son logement, ils sont réputés cotitulaires du bail d'habitation. Peu importe d'ailleurs leur régime matrimonial, que le bail ait été signé avant ou après le mariage et par un seul ou par les deux époux. Ce qui signifie, concrètement, qu'en cas de décès de l'un des époux, le conjoint survivant bénéficiera d'un droit exclusif sur le bail et pourra demeurer dans les lieux sans qu'aucun héritier puisse interférer.

**cabinetexpert**

— EXPERTISE COMPTABLE & AUDIT —

15 rue de la Demi-Lune - 86061 Poitiers Cedex 9

☎ 05 49 41 72 58 - ✉ [contact@lesechos-publishing.fr](mailto:contact@lesechos-publishing.fr)

[www.lesechos-publishing.fr](http://www.lesechos-publishing.fr)



**Votre personnalisation**

