

N° 57
Octobre 2022

Dans ce numéro

Mot d'introduction	1
Immobilier	1-2
- Crédit	
- PEL	
- Assurance de Prêt	
Le pouvoir d'achat	2-4
- Immobilier, épargne, retraite : ce qui change	
Les chiffres	4

En cette rentrée 2022, nous profitons de cette lettre trimestrielle pour vous présenter les actualités, aussi bien sur le thème de l'immobilier que du pouvoir d'achat.

Nous faisons notamment un point sur l'assurance de prêt et la nouvelle réglementation issue de la loi Lemoine, sur les mesures d'urgence prévues par le gouvernement en faveur du pouvoir d'achat pour lutter contre l'inflation.

N'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement complémentaire.

Bonne lecture,
L'équipe Opti Finance

Immobilier

Crédit

La remontée des taux s'est poursuivie en août



La remontée des taux des crédits immobiliers reste contrainte par les seuils de l'usure, mais celle-ci s'est poursuivie pendant l'été, selon le dernier tableau de conjoncture de l'Observatoire Crédit Logement / CSA. Le taux moyen s'établit à 1,82 % en août, contre 1,70 % en juillet, 1,52 % en juin et 1,05 % en août 2021.

La durée moyenne des crédits octroyés reste établie sur ses plus hauts niveaux constatés par le passé, soit 243 mois. Cependant, L'Observatoire constate que l'allongement de cette durée n'est pas suffisant pour compenser les conséquences de la hausse des prix des logements ou pour amortir celle de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés. « Depuis la fin du printemps, il permet simplement d'éviter un recul plus rapide encore de la production de crédits, mais avec une efficacité qui s'érode au fur et à mesure de l'augmentation des taux des crédits ».

Le nombre de prêts accordé entre juin et août 2022 est ainsi en recul de 12,8% par rapport au trimestre équivalent de 2021.

Les « vieux PEL » de nouveau sur la sellette

« Le système de l'épargne logement est en partie dévoyé », affirme la Cour des comptes, qui plaide pour une réduction de la rémunération des PEL souscrits avant 2011, en raison du coût excessif que cette situation fait peser globalement sur le financement de l'économie.

Les PEL souscrits avant 2011 sont dans le viseur d'un rapport de la Cour des comptes sur l'épargne réglementée rendu public lundi. Selon l'institution de la rue Cambon, ces anciens PEL constituent « une véritable rente, au bénéfice notamment de détenteurs âgés détenant des encours élevés ». Fin décembre 2021, la Banque de France estimait que le rendement moyen des PEL ouverts avant 2011 était de 4,51 %, un niveau « sans équivalent au regard du risque encouru ».



De manière générale, la Cour des comptes observe qu'en raison de la « baisse tendancielle des taux d'intérêt, le PEL est détourné de l'objectif historique d'accession à la propriété pour devenir un produit d'épargne de long terme ». De ce fait, « l'épargne logement contribue de moins en moins à sa vocation initiale de financement des projets immobiliers des ménages ». La Cour demande expressément que soit menée une réflexion sur son avenir entre les pouvoirs publics, les établissements de crédit et les professionnels de l'immobilier. Elle estime que « le produit a encore du sens et il serait imprudent de laisser son recul s'installer dans la durée alors qu'il reste un temps fort dans la stratégie d'épargne des ménages ».

Votre situation
a changé ?

Vous avez
des projets ?

Vous souhaitez
faire un bilan ?

**Nous restons
à votre disposition
pour vous répondre
et étudier ensemble
l'optimisation
de votre patrimoine.**

La réglementation sur l'assurance emprunteur évolue ! La délégation d'assurance est facilitée grâce à la loi Lemoine.

Loi Lemoine : quèsaco ?



C'est pouvoir résilier son assurance de prêt immobilier à tout moment

Vous pouvez désormais résilier votre ancien contrat d'assurance à n'importe quel moment de l'année. Vive la liberté !



Plus de questionnaire de santé

Le questionnaire médical sera supprimé pour les emprunts de moins de 200 000 € et dont l'échéance de remboursement est prévue avant le 60ème anniversaire de l'assuré.



Droit à l'oubli raccourci à 5 ans

Vous avez été atteint d'une maladie grave et vous en êtes rétabli depuis plus de 5 ans ?

C'est bon, vous ne serez pas pénalisé par votre assureur et n'aurez pas à en payer le prix.



Economie jusqu'à 60% sur votre assurance de crédit.

A quoi sert la loi Lemoine pour l'assurance de prêt ?

La loi Lemoine a vocation à redonner le pouvoir aux emprunteurs. Il s'agit au travers de la loi Lemoine d'ancrer définitivement le **libre choix de son assurance de prêt** et de redonner **du pouvoir d'achat aux français** ! On estime qu'environ 550 millions d'euros par an pourraient ainsi être réinjectés dans le budget des ménages français, selon l'Association UFC-QUE CHOISIR.

Par ailleurs, la loi Lemoine a vocation à faciliter l'assurabilité des personnes atteintes de certaines maladies graves en ramenant **le droit à l'oubli de 10 ans à 5 ans** dès le 1er juin 2022.

Jusqu'alors, toute une partie de la population française subissait une double peine. Si vous étiez atteint par l'une des maladies graves concernées, vous subissiez d'une part le parcours médical et psychologique extrêmement lourd durant la phase de soins et par ailleurs, après consolidation, vous vous retrouviez dans l'impossibilité d'emprunter en raison de cette même maladie passée !

La loi Lemoine replace les valeurs de Fraternité aux devants de la scène par des mesures très concrètes et met un terme à de profondes injustices.

Le droit à l'oubli, comme nous venons de l'évoquer, mais également **la fin de la sélection médicale pour les assurances de prêt destinées à couvrir des prêts immobiliers de moins de 200 000 €** ou des prêts pour lesquels la quotité à assurer est inférieure à 200 000 € faciliteront l'accès au crédit immobilier à de nombreux ménages, dès 2022. La condition pour bénéficier de cette mesure est d'avoir un âge en fin de prêt inférieur à 60 ans.

Enfin, la loi Lemoine renforce l'information du consommateur en instaurant **l'obligation d'indiquer le coût de l'assurance sur les 8 premières années de crédit.**

Et ce n'est pas un hasard ! En effet, la durée moyenne d'un prêt immobilier est de 8 ans en France. Cette information permettra aux consommateurs de comparer les contrats entre eux avec plus de facilité et d'affiner le calcul d'économies qu'ils pourront réellement réaliser en changeant l'assurance de leur prêt immobilier.

Pour une étude personnalisée, vous pouvez transmettre à marlene.garnier@optifinance.net : Copie de l'offre de prêt et le dernier tableau d'amortissement.

Le pouvoir d'achat

Immobilier, épargne, retraite : ce qui change avec la loi pouvoir d'achat

Alors que les contribuables attendent les mesures de la prochaine loi de finances, la loi pouvoir d'achat et la loi de finances rectificative ont déjà bien rebattu les cartes pour les ménages et les épargnants. Zoom sur leurs conséquences pour leur patrimoine et revenus.

L'inflation tricolore s'emballe. Après 6,1 % en juillet, c'est encore 5,9 % en août (le chiffre vient d'être révisé à la hausse par l'Insee) ! Un niveau que les Français n'avaient pas connu depuis près de quarante ans. Pour lutter contre l'envolée des prix, conséquence notamment du conflit russo-ukrainien et de l'augmentation du prix de l'énergie, le gouvernement a prévu des mesures d'urgence qui ont été soumises au Parlement.

Après des semaines de débats intenses et mouvementés, les députés ont adopté cet été la loi portant **mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat et la loi de finances rectificative pour 2022** qui contient des dispositions visant à protéger les Français de l'explosion des prix. Voici les principales décisions phares du « **paquet pouvoir d'achat** » qui touchent le patrimoine des ménages à la rentrée.

Un « bouclier » immobilier

Les dépenses de logement constituent le poste le plus important du budget des ménages. Pour cette raison et afin de protéger leur niveau de vie, plusieurs mesures ont des répercussions sur le patrimoine immobilier des particuliers.

Immobilier, épargne, retraite : ce qui change avec la loi pouvoir d'achat (suite)

Un coup d'arrêt temporaire et partiel est porté à la hausse des loyers pour le parc résidentiel. Selon les pouvoirs publics, il s'agit de prendre en compte et d'amortir le niveau élevé d'inflation déjà constaté et de limiter des hausses excessives des loyers pour les locataires. L'objectif est aussi de rendre prévisibles les dépenses que les ménages consacrent à leur habitation.

Loyers : pas plus de +3,5% par an

Ainsi, l'indice de référence des loyers (IRL), qui encadre les augmentations de loyer qui peuvent être décidées par les bailleurs, a été plafonné à +3,5 % en glissement annuel pour les quatre trimestres à venir. Autrement dit, les bailleurs ne pourront pas rehausser les loyers de plus de 3,5 % à compter de juillet 2022 et jusqu'à juin 2023. En pratique, illustre le gouvernement dans sa communication sur le projet de loi pouvoir d'achat, un ménage payant 600 euros par mois de loyer pourra économiser près de 110 euros sur un an, par rapport à une situation sans « bouclier loyers ».

A noter des exceptions à la règle. Les députés ont abaissé ce plafond à 2,5 % pour les loyers outre-mer. Ils ont aussi mis en place un dispositif particulier pour la Corse, où, selon le législateur, en raison de « difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant » et du « niveau élevé des loyers » sur cette île, le plafond de la hausse de l'indice de référence des loyers peut descendre, sous conditions, à 1,5 %.

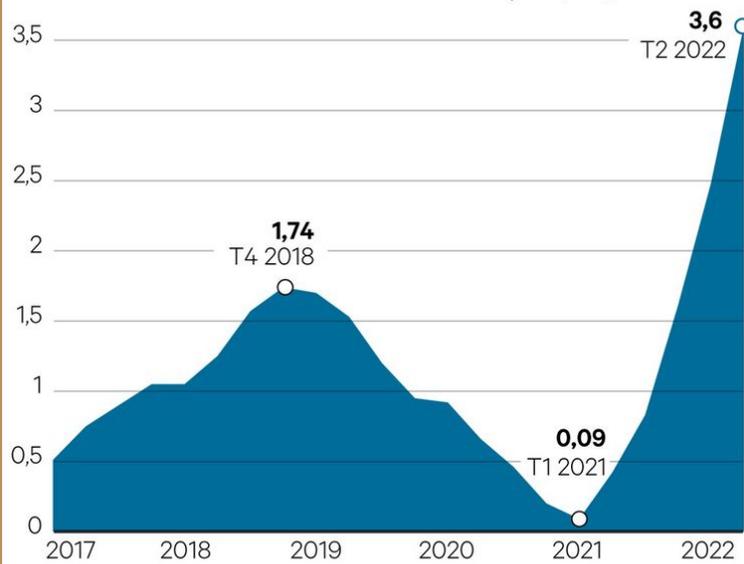
Si le bouclier loyers n'était pas mis en place, dans le contexte d'inflation actuel, précisent les pouvoirs publics, l'indice IRL pourrait dépasser les 5,5 %. De fait, souligne un rapport parlementaire*, si par construction « l'IRL protège les locataires de hausses trop fortes ou abruptes de loyers », les deux derniers IRL parus traduisent une augmentation inédite de l'indice depuis 2019.

Et, d'après les projections de l'Insee, la tendance devrait se poursuivre. L'indice qui a atteint 3,6 % au deuxième trimestre 2022 pourrait encore grimper à +4,5 % en glissement annuel au quatrième trimestre de 2022 et à +5 % au-delà.

Naturellement, l'IRL à 3,5 % correspond au pourcentage de révision maximale des loyers et non au pourcentage automatique de revalorisation. Les bailleurs pourront choisir de limiter plus encore leur éventuelle revalorisation de loyer.

Un bouclier empêche désormais la hausse de l'indice

Variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL), en %



« LES ÉCHOS » / SOURCE : INSEE

Somme toute, la mesure se révèle assez équilibrée, entre deux positions opposées. Les associations de locataires ont généralement appelé au gel des loyers ou au maintien de l'IRL à son taux d'avril 2022 (+2,48 %). Tandis que les bailleurs sociaux et privés ont plaidé pour une augmentation de l'IRL afin de mieux refléter la hausse notamment des coûts liés aux **obligations de rénovation énergétique** du parc issues de la loi Climat.

Revalorisation anticipée des aides au logement

Autre coup de pouce au pouvoir d'achat immobilier des ménages, les aides personnelles au logement (APL) seront également revalorisées du même montant, soit de 3,5 %. Et ce par anticipation, à compter du 1^{er} juillet 2022, plutôt que le 1^{er} octobre, comme le prévoit le droit en vigueur. Une revalorisation qui, selon le rapport parlementaire, concernera 5,8 millions de foyers, dont 2,6 millions résidant en logement social et 800.000 étudiants.

Pour tenter de juguler l'inflation des loyers, une mesure, introduite par un amendement LFI validé par l'Assemblée, concerne le complément de loyers. En pratique, celui-ci permet aux bailleurs de déroger à l'encadrement des loyers si le bien présente des caractéristiques exceptionnelles (vue, terrasse, emplacement, équipement...).

Pour contrer les abus, désormais les surloyers seront interdits en cas de logement « privés de confort » : par exemple, des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur les murs, une étiquette énergétique F ou G, une mauvaise exposition de la pièce principale...

Enfin, c'est une bonne nouvelle pour les commerçants, moins pour les propriétaires bailleurs concernés : la loi pouvoir d'achat prévoit aussi le plafonnement des loyers commerciaux à 3,5 % pour les PME pendant un an.

Des stimulants pour l'épargne salariale

Avec l'objectif de soutenir le pouvoir d'achat grâce au travail et le partage de valeur entre entreprises et salariés, le législateur muscle des dispositifs d'épargne salariale.

Le plafond de la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat exonérée de toutes cotisations sociales patronales et salariales, dite prime Macron, est triplé. Les entreprises pourront verser à compter du 1^{er} juillet 2022 jusqu'à 3.000 euros à leurs salariés. Le plafond atteint 6.000 euros pour celles ayant un dispositif d'intéressement ou de participation.

La prime Macron sera totalement exonérée des prélèvements sociaux et fiscaux jusqu'au 31 décembre 2023 lorsqu'elle est versée à des salariés dont la rémunération est inférieure à 3 SMIC.

Les conditions de mise en œuvre de l'intéressement sont assouplies, en particulier dans les entreprises de moins de 50 salariés dans lesquelles elle est freinée par la négociation obligatoire. Ainsi, les entreprises de moins de 50 salariés pourront mettre en place des accords d'intéressement par décision unilatérale de l'employeur, sous conditions, ce qui était jusqu'alors réservé à celles de moins de 11 salariés.

La durée maximale des accords d'intéressement est allongée de trois à cinq ans afin que l'entreprise puisse opter pour la durée la plus adaptée à sa situation. Par ailleurs, la loi prévoit un possible déblocage exceptionnel de l'épargne salariale jusqu'à la fin 2022 dans la limite de 10.000 euros nets de prélèvements sociaux. Seule condition : l'argent ainsi déblocqué ne doit pas être épargné ailleurs mais consacré à « l'acquisition de biens ou de fournitures de services ».

Des coups de pouce aux retraités

Les pensions de retraite et d'invalidité des régimes de base vont être **revalorisées de 4 %**. La hausse s'ajouterait à celle de **1,1 % de janvier 2022**. Selon le gouvernement cette mesure bénéficiera à 18 millions de retraités. A titre d'exemple, il cite le cas d'une pension de retraite de base de 1.200 euros par mois en 2021 qui sera revalorisée de 49 euros au 1^{er} juillet, soit une augmentation de 62 euros par mois en 2022 en tenant compte de la revalorisation intervenue en janvier dernier.

Attention, en raison d'un calendrier parlementaire trop serré, la revalorisation des pensions est **décalée à septembre** avec un effet rétroactif au 1^{er} juillet.

Source : Les Echos

Vos conseillers restent à votre disposition pour répondre à vos questions, n'hésitez pas à les interroger !

A fin septembre 2022

	Au 30/09/2022	Evolution 2022	Evolution sur 3 ans	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans	
Indices Boursiers	Cac 40	5 762,34 PTS	-19,44%	1,49%	8,12%	71,76%
	Euro Stoxx 50	3 318,20 PTS	-22,80%	-7,04%	-7,70%	35,20%
	Dow Jones	28 725,51 PTS	-20,95%	6,72%	28,21%	113,78%
	MSCI World	2 378,65 PTS	-22,88%	12,96%	25,57%	107,37%
	MSCI Emergents	875,79 PTS	-22,66%	-3,86%	-6,25%	21,73%
Taux	Eonia remplacé par €str	0,661 %	-	-	-	-
	Euribor 3 mois	1,288 %	-324,44%	-444,88%	-571,67%	528,05%
	OAT 10 ans	2,735 %	1260,70%	-1036,64%	254,00%	25,36%
	Parité €/ \$	0,97965 USD	-13,85%	-10,14%	-17,13%	-23,85%
	Or	1661,1 USD	-9,22%	12,88%	29,83%	-6,21%
	Pétrole	87,96 USD	13,88%	44,22%	54,89%	-21,01%

Taux d'intérêt légal, à compter du 1^{er} janvier 2022, 2^{ème} semestre :

- Créances des personnes physiques (hors besoins professionnels) : 3,15%
- Autres cas : 0,77%

Taux Livret A, Bleu et LDD, au 1^{er} août : 2 %

SMIC horaire brut, depuis le 1^{er} août 2022 : 11,07 €

Inflation (tabac compris) sur 12 mois : +5,9 %
(base 100 : année 2015; Indice INSEE : août 2022)

PASS 2022 : 41 136 €

Indice de référence des loyers (IRL) :

2^{ème} trim. 2022 : 135,84 pts (+3,6 % sur 1 an)

Indice du coût de la construction (ICC) :

1^{er} trim. 2022 : 1948 (+6,92 % sur 1 an)

Seuil d'exonération de l'IFI : 1 300 000 €



Siège Social

15 Bd René Levasseur

CS 41311

72013 LE MANS cedex 2

02 43 23 51 00

optifinance@optifinance.net

www.optifinance.net



Le Mans ▶ 02 43 23 51 00

Rouen ▶ 02 35 88 07 12

Rennes ▶ 02 99 78 11 58

Paris ▶ 01 45 20 72 00

Cholet ▶ 02 41 46 87 55

Vannes ▶ 02 97 68 42 35

Tours ▶ 02 47 28 80 51

Nantes ▶ 02 49 49 28 45

La Rochelle ▶ 05 46 41 10 10

Brest & Morlaix ▶ 02 98 00 96 60