

PLACEMENTS

METTEZ VOTRE PATRIMOINE À L'ABRI DES TURBULENCES



éclairage

**ASSURANCE VIE : LA MÉTHODE
POUR INVESTIR EN PRIVATE EQUITY**

décryptage fiscal

**DÉCLARATION DES BIENS IMMOBILIERS :
PLACE AUX SANCTIONS !**

zoom juridique

**LE DROIT DE RETOUR PEUT ÊTRE
TRANSMIS AUX HÉRITIERS**

Sommaire

04



à la une

PLACEMENTS

METTEZ VOTRE PATRIMOINE À L'ABRI DES TURBULENCES

Avec le conflit commercial initié par Donald Trump, les marchés financiers connaissent un regain de volatilité. De quoi effrayer certains investisseurs, désireux de préserver leur patrimoine de ces brusques variations de valeur. Quelles sont les options à privilégier ?

07

décryptage fiscal

DÉCLARATION DES BIENS IMMOBILIERS : PLACE AUX SANCTIONS !

08

zoom juridique

LE DROIT DE RETOUR PEUT ÊTRE TRANSMIS AUX HÉRITIERS

09

éclairage

NON COTÉ

ASSURANCE VIE : LA MÉTHODE POUR INVESTIR EN PRIVATE EQUITY

La démocratisation de cette catégorie de placements autrefois réservée aux grandes fortunes permet d'investir dans des entreprises non cotées avec un budget limité. Une opportunité à saisir, à condition de bien comprendre les supports proposés et leurs contraintes.



Mais aussi...

03

L'ACTUALITÉ PATRIMONIALE

11

VOTRE PATRIMOINE

En passant la porte du cabinet PEA,
ce sont les meilleures offres
de Paris qui viennent à vous.

leMagpea ——— tél. 05 59 80 19 38 - conseil@pe-a.fr - cabinetpea.fr ———

L'actualité patrimoniale



Immobilier

FIN DE LA BAISSÉ DES PRIX DANS L'ANCIEN

L'heure du retournement a-t-elle sonné ? Au premier trimestre 2025, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) sont repartis en hausse sur un an, après six trimestres consécutifs de baisse. Sur la période, la valeur des transactions progresse de 0,5%, alors qu'elle s'était inscrite en repli de 2,1% au quatrième trimestre 2024 et de 3,9% au troisième. Les prix augmentent plus vite pour les appartements (+0,7%) que pour les maisons (+0,3%). Cette reprise, qui s'accompagne d'un accroissement des volumes de transactions, est tirée par la province, où les prix augmentent de 0,7% sur la période, particulièrement pour les appartements (+1,1%). En revanche, en Île-de-France, les prix des logements anciens continuent de baisser de 0,3% en rythme annuel, mais moins qu'au trimestre précédent (-3,7%), principalement en petite couronne (départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne). Paris suit la tendance nationale : dans la capitale, les prix des appartements s'apprécient de 0,4% sur un an, après un recul de 3,1% au quatrième trimestre 2024.

Agirc-Arrco

UN DISPOSITIF POUR PRÉPARER SA RETRAITE

L'Agirc-Arrco, le régime de retraite complémentaire des salariés du secteur privé, a lancé, le 15 mai, une offre gratuite de services en ligne pour aider ses affiliés à anticiper au mieux leur après-vie professionnelle. Baptisé « La retraite, ça se prépare », le dispositif comprend un quiz, des témoignages vidéo de retraités, des conseils pour adapter son logement, des astuces pour payer moins cher ses loisirs et ses voyages, des recommandations sur la santé, un moteur de recherche pour trouver des missions de bénévolat et, enfin, un test sur le « vieillir heureux ».

Banque

UNE MOBILITÉ BANCAIRE LIMITÉE

Seulement 13% des Français ont changé de banque au cours des 12 derniers mois, selon une étude de Panorabanque publiée le 31 mai. C'est à peine 1 point de plus que l'an dernier (12%). Parmi les raisons évoquées (plusieurs réponses possibles), ils restent dans leur banque parce qu'ils sont satisfaits (66%), parce qu'ils ont des crédits dans l'établissement (18%), parce qu'ils ont peur de perdre leurs virements automatiques (16%), à cause de la complexité des démarches (15%), parce qu'ils n'ont pas confiance dans les nouvelles banques (14%) et parce qu'ils bénéficient de tarifs avantageux (12%).

Impôt sur le revenu

LES DATES DE RESTITUTION À CONNAÎTRE

Chaque année, plusieurs millions de contribuables bénéficient, durant l'été, d'une restitution de la part de l'administration fiscale, en cas de crédit d'impôt ou lorsque le prélèvement à la source déjà payé l'année précédente excède le montant d'impôt sur le revenu finalement calculé par la Direction générale des finances publiques (DGFiP), à partir de la déclaration réalisée au printemps. Cette année, le versement des restitutions intervient en deux temps, soit le 25 juillet, soit le 1^{er} août. Le calendrier est le même pour les personnes ayant déjà perçu un acompte en janvier. Pour bénéficier de ce reversement, il faut penser à actualiser ses coordonnées bancaires, en cas de changement de banque intervenu depuis l'an passé.

Le chiffre

393.000

C'est le nombre de particuliers qui ont acheté au moins une part d'ETF (fonds indexé sur un indice boursier) au premier trimestre, dont 105.000 nouveaux investisseurs, selon les données de l'Autorité des marchés financiers (AMF) diffusées le 27 mai. Le nombre de ces derniers a été multiplié par près de deux sur un an et de 4,5 sur deux ans.



METTEZ VOTRE PATRIMOINE À L'ABRI DES TURBULENCES

Avec le conflit commercial initié par Donald Trump, les marchés financiers connaissent un regain de volatilité. De quoi effrayer certains investisseurs, désireux de préserver leur patrimoine de ces brusques variations de valeur. Quelles sont les options à privilégier ?

Après deux années de hausse continue des principaux indices mondiaux, la planète Bourse a connu un petit séisme le 2 avril dernier lors du « Liberation Day ». À cette occasion, le président américain a annoncé la mise en place de tarifs douaniers avec la plupart des pays du globe, entraînant une chute brutale des différentes places boursières. Le Nasdaq, l'indice américain de la technologie, a ainsi plongé de 12% en deux séances. Un mois et demi plus tard, ces pertes sont effacées à l'aune des revirements de Donald Trump.

Entre-temps, certains investisseurs ont perdu gros, en retirant leurs capitaux au pire moment par crainte d'une crise plus sévère. D'autres s'en sortent mieux, mais après des semaines d'angoisses s'interrogent sur la pertinence de rester investis en actions. D'autant qu'au-delà des déclarations intempestives du locataire de la Maison Blanche, le contexte géopolitique, les ni-

veaux de dette records des pays développés ou encore l'instabilité fiscale en France laissent augurer un avenir mouvementé. Dans ce contexte, il peut être tentant de mettre tout ou partie de son patrimoine à l'abri de la volatilité boursière. Voici les pistes à privilégier.

OPTEZ POUR DES PLACEMENTS GARANTIS, AVEC DISCERNEMENT

Placer toute son épargne sur des livrets, c'est avoir l'assurance de ne pas perdre un centime. Mais le rendement sera à l'avenant. Le Livret A, plafonné à 22.950 euros, rapporte actuellement 2,40%, mais il tombera sous la barre des 2% au 1^{er} août prochain. Les livrets bancaires, fiscalisés, peuvent accueillir des sommes plus importantes, mais les meilleurs (Cashbee, Distingo notamment) ne rapportent guère plus de 1,8% net d'impôt. Ce n'est guère mieux du côté des comptes à terme.

Une autre option consiste à faire le plein sur son fonds en euros. De nombreux assureurs ont mis en place des offres commerciales boostant le taux qui sera servi sur les nouveaux versements au titre de 2025 et parfois aussi de 2026. « Avec des bonus de 1,60% à 2%, il est possible d'aller chercher un rendement de plus de 4% net en partant de l'hypothèse que le taux de base sera similaire à celui de l'an passé, estime un courtier. Attention, ces offres sont parfois conditionnées à un investissement minimum en unités de compte ».

INVESTISSEZ DANS LES ENTREPRISES, SANS LA COTATION QUOTIDIENNE

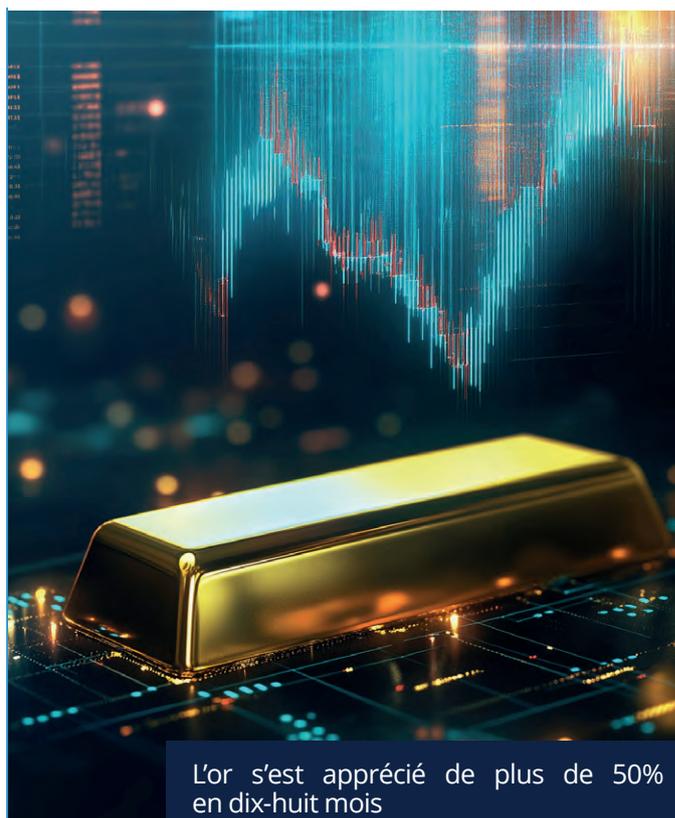
À l'autre bout du spectre, les investissements dans les entreprises non cotées offrent une alternative intéressante, car ils ne sont pas exposés à la volatilité de la Bourse. D'abord parce qu'ils ne sont pas valorisés tous les jours et ensuite parce que leur valeur repose davantage sur les fondamentaux des sociétés en portefeuille que sur le sentiment du marché.

« Cela ne veut pas dire, pour autant, que le capital est investi de façon défensive, alerte Guillaume Edery, directeur de l'offre financière de l'UFF. Le risque de perte en capital reste élevé ! » En revanche, ce type de fonds est moins exposé aux bruits de court terme. Pour limiter la prise de risque, il est possible de se tourner vers des segments plus défensifs, comme la dette privée ou le financement d'infrastructures.

REGARDEZ DU CÔTÉ DES VALEURS REFUGES

Par définition, une valeur refuge est un actif dont la valeur ne diminue pas en période de crise. Au contraire, elle peut s'apprécier car elle est recherchée à ce moment-là par les investisseurs. Il n'est, toutefois, pas aisé d'identifier ce type d'actifs. Les bons du trésor américains ont longtemps joué ce rôle, mais l'endettement de la première puissance mondiale et la politique inflationniste de Donald Trump ont rendu les marchés méfiants. Quant aux devises, comme le yen ou le franc suisse, elles ne sont pas faciles d'accès.

Il est plus aisé d'opter pour l'or. Outre l'achat de pièces et de lingots, il est possible de s'exposer à son cours via différents produits de Bourse comme des certificats ou des ETP (exchange traded products), souvent adossés à une réserve d'or physique. Attention, le métal précieux évolue aussi en fonction de paramètres qui lui sont propres. « L'or s'est apprécié de plus de 50% en dix-huit



L'or s'est apprécié de plus de 50% en dix-huit mois

mois, d'une part car c'est un actif refuge et, d'autre part, car il est utilisé par certaines banques centrales émergentes, et notamment de la Chine, pour dédollariser leurs bilans », pointe Guillaume Edery, de l'UFF.

PRIVILÉGIEZ LE RENDEMENT

Les placements qui servent une rémunération régulière disposent d'un coussin amortisseur en cas de baisse des valorisations. C'est notamment le cas des obligations, mais aussi de l'immobilier locatif. Face à l'assainissement de ce marché, avec des baisses de prix de l'ordre de 30% par rapport à début 2022 en Europe, Neuflyze OBC a réintégré l'immobilier dans ses allocations en début d'année. « Un certain nombre de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont souffert en matière de performance du fait de portefeuilles anciens, positionnés sur des secteurs en difficulté ou mal gérés, mais, dans le même temps, d'autres SCPI se sont très bien comportées », souligne Guillaume Edery.

À condition de se montrer sélectif, il est possible d'obtenir des taux de distribution bien supérieurs à la moyenne (4,72%). Par prudence, diversifiez votre investissement sur au moins trois supports

de sociétés de gestion différentes.

LIMITEZ LA VOILURE AVEC LES FONDS DE PERFORMANCE ABSOLUE

Et si vous réduisiez la part de votre patrimoine allouée aux actions en échange d'une portion de fonds de performance absolue ? Ces derniers visent à générer de la performance, et ce, quelle que soit la direction des marchés. Derrière ce terme se cachent différentes stratégies. Certains peuvent parier, par exemple, sur le différentiel de

performance entre deux actions ou deux secteurs d'activité.

D'autres vont combiner des positions acheteuses et vendeuses en fonction de leurs avis sur les titres. « Les investisseurs peuvent utiliser ce type de produits en fond de portefeuille, en particulier pour les profils prudents ou équilibrés », estime Guillaume Edery. Ils ne sont pas exempts de risques mais ils baisseront (et progresseront) moins vite que des fonds standards.



4 conseils pour bien réagir quand les marchés tangent

Pour éviter les décisions impulsives en situation de krach boursier, il faut avoir les nerfs solides et surtout suivre quelques règles de base. Voici quatre conseils pour rester zen en toutes circonstances.

1. SE FIXER UN CAP DE LONG TERME

Voir son patrimoine s'effondrer de 30% alors que la somme investie devait financer les études supérieures de son enfant à la rentrée prochaine est un drame. Il est plus aisé de relativiser si l'échéance est lointaine car les marchés auront le temps de rebondir. Attention, en cas de crise sévères comme en 2000 ou en 2008, il faut parfois attendre de nombreuses années avant de voir les indices retrouver leurs niveaux initiaux. Votre horizon de placement doit donc être d'au moins dix ou quinze ans.

2. DIVERSIFIEZ VOS PLACEMENTS

Combiner différentes classes d'actifs, telles que des actions, des obligations, de l'immobilier et du non coté, permet de mutualiser le risque. C'est aussi valable au sein de chacune de ces grandes classes d'actifs. Ainsi, les actions américaines ont dominé les européennes en 2024 ; La situation s'est inversée au cours du premier trimestre 2025.

3. INVESTISSEZ DE FAÇON PROGRESSIVE

Guetter le bon timing pour rentrer sur les marchés relève de la gageure. Mieux vaut mettre en place des versements programmés pour investir au fil de l'eau, que les marchés montent ou baissent. Quitte à réaliser des versements complémentaires pour profiter d'opportunités. Vous lisserez ainsi votre point d'entrée.

4. DÉLÉGUEZ LA GESTION DE VOTRE PORTEFEUILLE

Pour éviter les faux pas, une solution simple consiste à recourir aux services d'un professionnel. C'est de plus en plus répandu, y compris en assurance vie via la gestion sous mandat. Prévoyez un petit supplément sur les frais de gestion (0,36% en moyenne). ■

Déclaration des biens immobiliers : place aux sanctions !

Depuis 2023, la déclaration d'occupation et de loyer est obligatoire pour tous les propriétaires. Mais à compter de cette année, la tolérance pour défaut de déclaration, c'est fini...

Le temps de la mansuétude est révolu. L'administration fiscale durcit le ton pour la troisième campagne de la déclaration d'occupation des biens immobiliers incombant aux propriétaires, clôturant le 30 juin : les sanctions financières vont tomber à partir de cette année, alors que 12% d'entre eux n'ont toujours pas effectué leur déclaration initiale.

Cette obligation déclarative récente s'inscrit dans le prolongement de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales en 2023. « Elle a pour vocation première de permettre à l'administration fiscale d'appeler correctement la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les meublés de courte durée, ainsi que les taxes sur les logements vacants existant dans certaines communes », rappelle Hélène Relange, avocat associé chez Lamy Lexel. En effet, l'État, qui collecte ces impôts pour le compte des collectivités locales, avait besoin de données fiables et actualisables pour établir les avis d'imposition correspondants.

Le dispositif impose à chaque propriétaire de déclarer qui occupe son ou ses logements au 1er janvier. Cette obligation concerne aussi bien les maisons et appartements que leurs dépendances, tous modes de détention ou d'occupation confondus. L'ensemble des propriétaires sont concernés, qu'ils soient occupants, bailleurs, usufruitiers, indivisaires ou associés de SCI, dès lors qu'ils possèdent au moins un bien situé en France.

Après une première déclaration, le contribuable dispose d'une vision d'ensemble de son patrimoine immobilier bâti dans son espace fiscal en ligne et doit procéder à une mise à jour quand la situation l'impose, jusqu'au 30 juin de chaque année.

COUACS AU DÉMARRAGE

L'ouverture du service au public en 2023 a été pour le moins chaotique : centres des impôts pris d'assaut à l'approche de la date limite, déclaration papier impossible, seulement 54,1 millions de locaux déclarés sur 71,4 millions malgré des reports successifs de l'échéance, plus d'un million de contribuables imposés,

intégrant davantage la démarche au parcours des contribuables réalisant leur déclaration de revenus en ligne. Cette année, le moment de l'application effective des sanctions est venu. Une amende d'un montant de 150 euros par local est prévue en cas de non-respect de l'obligation déclarative, mais également en cas d'inexactitude dans les informations fournies.

« Vous devez être vigilant dès lors qu'il y a eu un changement sur la propriété d'un bien tel qu'un achat ou une vente, ou sur la destination et l'occupation du bien tel qu'un changement de locataire, ce qui peut arriver chaque année pour un logement loué à des étudiants, prévient Hélène Relange. Même si un administrateur de biens s'occupe pour vous de la gestion locative, vous devez rechercher l'identité de l'occupant pour l'indiquer à l'administration ».

En cas de modification(s) à apporter, il faut se connecter à son espace particulier sur impots.gouv.fr, cliquer sur l'onglet « Biens immobiliers » et sélectionner « Déclaration d'occupation ». Si la situation d'occupation du bien a changé, il suffit de suivre le parcours guidé en cliquant sur le bouton « Déclarer », puis « Nouvelle situation ». En cas d'élément à ajouter ou à corriger, il convient de cliquer sur le bouton « Modifier ma déclaration ». Pour les adeptes du papier, un formulaire peut être demandé auprès de son centre des finances publiques ou téléchargé au format PDF sur le site (formulaire « 1208 ») pour être imprimé. ■



« Vous devez être vigilant en cas d'achat ou de vente, ou en cas de changement de locataire »

Hélène Relange, avocat associé chez Lamy Lexel.

à tort, à la taxe d'habitation ou à la taxe sur les logements vacants. Conséquence, plus de 1,3 milliard d'euros de dégrèvements à la charge de l'État, destinés à dédommager les contribuables indûment imposés. Dans un rapport rendu public au début de l'année, la Cour des comptes a évalué le surcoût de développement informatique à 25 millions d'euros, auquel s'ajoutent 20 millions d'euros de dépenses supplémentaire en moyens humains pour faire face à l'afflux d'interrogations des contribuables.

L'année dernière a permis à la Direction générale des finances publiques (DGFiP) de corriger le tir, notamment en mettant une déclaration imprimée à disposition et en

Donation

Le droit de retour peut être transmis aux héritiers

Lorsqu'un enfant décède sans descendance, ses parents peuvent récupérer les biens qu'ils lui ont donnés grâce au droit de retour légal. Si les ascendants n'exercent pas ce droit avant leur propre décès, leurs héritiers peuvent, à leur tour, en bénéficier, comme l'a récemment confirmé la Cour de cassation.

Le droit de retour légal permet à des parents donateurs de récupérer les biens qu'ils ont donnés à un enfant si celui-ci décède avant eux, sans laisser de descendance. Ce mécanisme, prévu à l'article 738-2 du Code civil, vise à éviter que le patrimoine donné ne sorte de la lignée familiale directe.

Mais que se passe-t-il lorsque les parents ne réclament pas ces biens de leur vivant ? C'est à cette question que la première chambre civile de la Cour de cassation a répondu dans un arrêt rendu le 26 mars 2025. Selon la Haute juridiction, ce droit ne s'éteint pas automatiquement au décès des parents : il peut être transmis à leurs héritiers.

UN LITIGE FAMILIAL COMPLEXE

L'affaire jugée concerne une famille de six enfants, dont un fils qui avait reçu entre 1981 et 2000 plusieurs donations de ses parents, puis uniquement de sa mère après le décès du père en 1999. En 2009, ce fils donataire décède à son tour, sans conjoint ni enfant. Sa mère, deux de ses frères encore vivants, sa sœur,

ainsi que les enfants de deux frères déjà décédés, deviennent alors ses héritiers.

En 2012, la mère de la famille nombreuse meurt. À l'ouverture de sa succession, un conflit éclate entre les héritiers autour du sort des biens donnés au frère décédé. L'un des fils considère que les droits de retour que ses parents

le droit de retour est un droit personnel appartenant uniquement aux parents donateurs. À défaut d'avoir été exercé de leur vivant, il s'éteint à leur décès, d'après eux.

Le fils se pourvoit en cassation, estimant que le droit de retour a une nature successorale et doit donc être transmis aux héritiers du donateur. La Cour de cassation donne raison au plaignant.

UNE CLARIFICATION JURISPRUDENTIELLE

La plus importante instance dans l'ordre judiciaire rappelle que le droit de retour légal est de nature successorale : il ne disparaît pas au décès des donateurs, mais se transmet à leurs héritiers s'il n'a pas été exercé. La Cour casse

l'arrêt de la cour d'appel de Pau et renvoie l'affaire devant la cour d'appel de Bordeaux.

Cette décision confirme qu'un ayant-droit peut revendiquer une part d'un bien précédemment donné, s'il est lui-même héritier des parents donateurs et que les conditions légales sont réunies. Une précision précieuse pour les successions complexes impliquant des donations anciennes. ■



pouvaient exercer sur ces donations - et qu'ils n'ont pas utilisés - reviennent désormais aux héritiers, parmi lesquels il figure. Il saisit la justice.

UNE PREMIÈRE DÉCISION CONTESTÉE

Le tribunal de grande instance (TGI) de Pau rejette sa demande. Il fait appel de la décision du TGI. La cour d'appel de Pau confirme le rejet. Selon les juges du fond,

PRIVATE EQUITY

éclairage

Non coté

ASSURANCE VIE : LA MÉTHODE POUR INVESTIR EN PRIVATE EQUITY

La démocratisation de cette catégorie de placements autrefois réservée aux grandes fortunes permet d'investir dans des entreprises non cotées avec un budget limité. Une opportunité à saisir, à condition de bien comprendre les supports proposés et leurs contraintes.

La démocratisation du *private equity* se fera au travers de l'assurance vie ou ne se fera pas. Tel semble être l'avis de nombreux gérants spécialisés, qui multiplient les créations de supports éligibles à cette enveloppe. L'association professionnelle France Invest en dénombre 71 sur un total de 117 produits dédiés aux investisseurs non professionnels.

« L'assurance vie permet de souscrire des fonds de *private equity* avec des montants plus faibles, sans contraintes logistiques telles que des appels de capitaux étalés dans le temps et avec une meilleure diversification », souligne un courtier. Investir dans des entreprises non cotées est donc à la portée du plus grand nombre. Ce n'est pas une chose aisée pour autant.

VÉRIFIEZ LES UNITÉS DE COMPTE

Une première étape consiste à vérifier les unités

de compte proposées au sein de son contrat. Si la loi industrie verte impose désormais aux assureurs d'intégrer une gestion pilotée contenant du non coté, c'est loin d'être systématique en gestion libre, ni dans les anciens contrats qui ne sont plus commercialisés. D'autres, en revanche, peuvent proposer plus d'une dizaine de supports. Si vous envisagez de placer des sommes conséquentes, il peut être pertinent d'ouvrir un nouveau contrat pour accéder à un panel le plus riche possible afin de diversifier votre placement.

Encore faut-il ensuite bien saisir les particularités entre les différents fonds. « Investir en *private equity*, c'est comme investir en actions, estime le courtier. Derrière, il existe plein de stratégies différentes. » Ces véhicules peuvent intervenir à différentes étapes de la vie des entreprises : au démarrage (capital risque ou *venture*) jusqu'à la transmission (LBO) en passant par le développement. Il faut aussi vérifier la

cible géographique (100% française ou internationale) et sectorielle (tech, santé, etc.).

SOYEZ ATTENTIF AU FORMAT DU FONDS

Certains fonds de capital-investissement ont une durée de vie limitée dans le temps, généralement de huit à dix ans. Dans ce cas, le produit va financer des entreprises au cours des trois ou quatre premières années, puis il va commencer à céder ses participations avant d'être dissous à terme. Mais, de plus en plus, les gérants de fonds créent des supports *evergreen* (ou perpétuels), ouverts en permanence. « Contrairement aux fonds fermés dont les retours sur investissement sont échelonnés dans le temps, le fonds *evergreen* permet de sortir en partie ou en totalité son capital et ses intérêts selon ses besoins », relate Souleymane-Jean Galadima, co-fondateur du family-office digital Sapians.

Enfin, il existe aussi des véhicules de dette privée et d'autres qui ciblent des infrastructures (routes, énergies renouvelables, *data center*, ports...). Dernier point à avoir en tête : certains fonds de *private equity* investissent dans une seule stratégie quand d'autres (des fonds de fonds) en sélectionnent plusieurs. Cette deuxième approche permet, avec une seule unité de compte, de se bâtir une allocation déjà diversifiée.

PRIVILÉGIEZ DES SOCIÉTÉS DE GESTION DE RENOM

La cible de performance varie nécessairement en fonction de tous ces paramètres. Sur la plupart des fonds, elle évolue entre 6% et 9% net de frais. Le potentiel est moins élevé que sur les fonds souscrits en direct, pour différentes raisons. Tout d'abord, en assurance vie, les capitaux sont appelés en une fois, mais pas placés immédiatement. Entre-temps, ils sont placés sur des supports monétaires peu rémunérateurs. En outre, pour tenir compte des contraintes de liquidités inhérentes à l'enveloppe, les gérants conservent généralement une part de cash assez importante.

En l'absence d'historique de performance pour la plupart des produits, il faudra se fier à d'autres critères. Privilégiez des sociétés de gestion de renom, experte dans la stratégie du fonds. Scrutez enfin les frais de gestion, mentionnés dans le document d'information clé (DIC). Ils doivent être compris dans une fourchette allant de 1,5% à 2,5%. Certains prévoient, en outre, des commissions de surperfor-



Certains fonds ciblent les infrastructures, telles que les énergies renouvelables

mance, dont la structure doit être cohérente avec l'objectif de performance du fonds.

NE DÉPASSEZ PAS 15% À 20% DU PORTEFEUILLE

L'investissement en *private equity* doit s'envisager sur le temps long, au moins huit à dix ans. L'assurance vie permet toutefois de récupérer son épargne prématurément si nécessaire. Pour être sûr de pouvoir profiter de cet atout, il est utile de se renseigner sur les éventuelles limitations imposées par les fonds ou l'assureur.

Par exemple, une compagnie a mis en place des règles sur ses unités de compte non cotées, limitant les possibilités de rachat partiel ou d'arbitrage pendant les quatre premières années. Au-delà de cette période, en cas de stress de liquidité, des pénalités peuvent aussi s'appliquer en cas d'arbitrage vers d'autres unités de compte. Dans tous les cas, ces stratégies doivent représenter une proportion limitée de votre portefeuille, ne dépassant pas les 15% à 20%. ■

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2024 imposables en 2025)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 19.375 €	revenu net imposable 17.437 €	cas général 10.000 €	investissement Outre-mer 18.000 €

• **Emploi**

Smic : 11,88 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} novembre 2024)</small>	Inflation : + 0,8% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (avril 2025)</small>
RSA : 646,52 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,2% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 1^{er} trimestre 2025</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} février 2025)	
Taux de rémunération : 2,4%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 1,75% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} janvier 2025</small>	Plafond : 150.000 € <small>depuis le 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 2,6% (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2024)	

• **Retraite**

Âge légal : de 62 ans (pour les natis jusqu'au 31/08/1961) à 64 ans (pour les natis à partir du 01/01/1968)	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,4386 € (au 01/11/2024)	IRCANTEC : 0,55553 € (au 01/01/2025)

• **Immobilier**

Loyer : 145,47 points (+ 1,40%) <small>Indice de référence (IRL) 1^{er} trimestre 2025</small>	Loyer au m² : 14 € <small>France entière (SeLoger avril 2025)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.020 € <small>(avril 2025 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.519 € (juin 2025 - baromètre Meilleurs Agents)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,35% (28 mai 2025 - Empruntis)	

• **Taux d'intérêt légal** (1^{er} semestre 2025)

Taux légal des créances des particuliers : 7,21%	Taux légal des créances des professionnels : 3,71%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (2^{ème} trimestre 2025)

Prêts à taux fixe : 4,51% (moins de 10 ans) 5,45% (10 à 20 ans) 5,31% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 5,64%
Prêts-relais : 6,39%	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (2^{ème} trimestre 2025)

Montant inférieur à 3.000 € : 23,24%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 15,67%
Montant supérieur à 6.000 € : 8,63%

*Une famille se crée, se développe et transmet ses valeurs...
Il en va de même pour votre patrimoine.*



www.cabinetpea.fr

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail : conseil@pe-a.fr