

Nouveauté !

Le Point Bourse

Retrouvez la valeur
du mois et une
analyse du contexte
boursier.

IMPÔTS

DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR DÉFISCALISER

éclairage

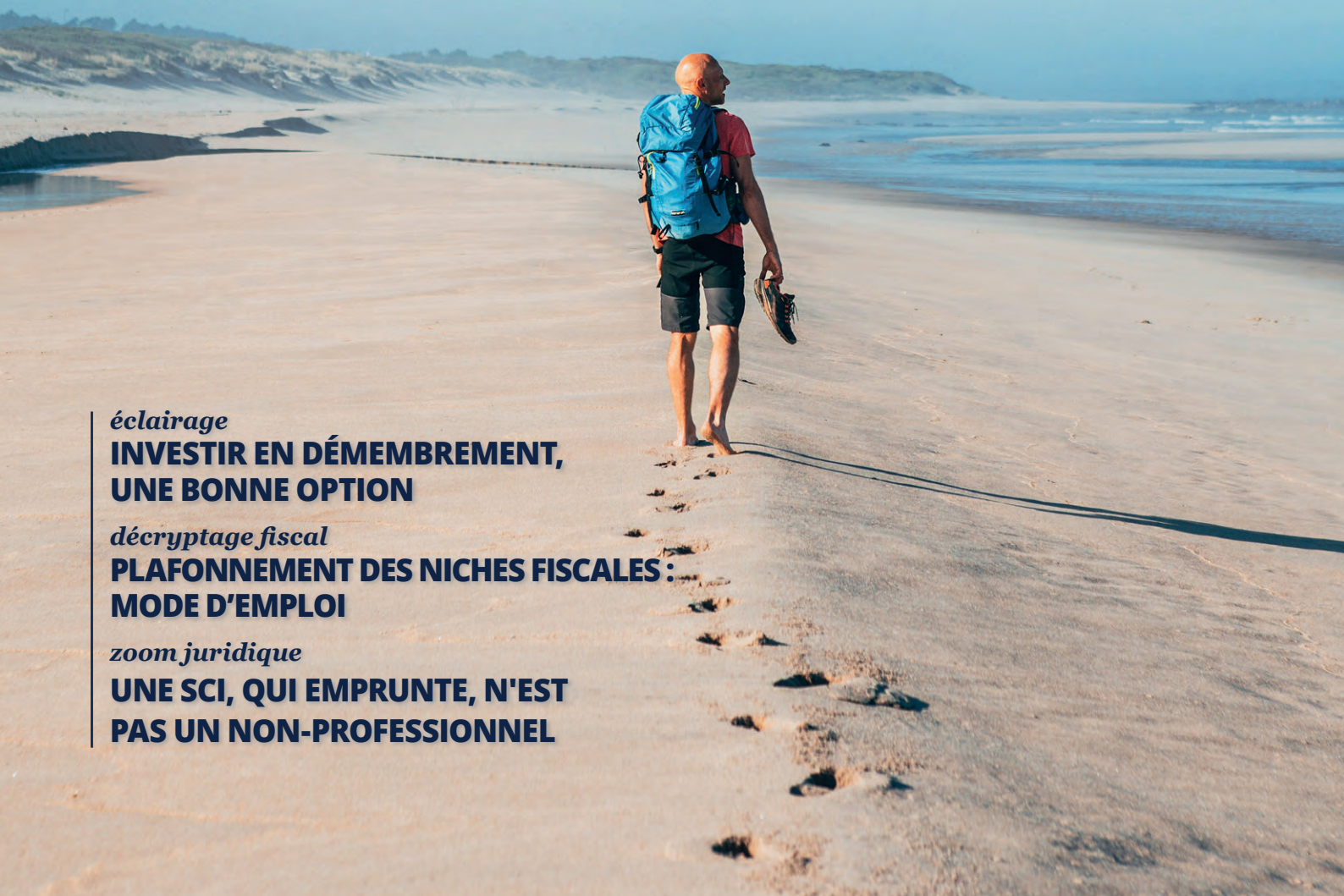
**INVESTIR EN DÉMEMBREMENT,
UNE BONNE OPTION**

décryptage fiscal

**PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES :
MODE D'EMPLOI**

zoom juridique

**UNE SCI, QUI EMPRUNTE, N'EST
PAS UN NON-PROFESSIONNEL**



Sommaire

04



à la une
IMPÔTS

DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR DÉFISCALISER

À deux mois de la fin de l'année, il est encore temps de prendre son épargne en main pour alléger son impôt sur le revenu. Réaliser des versements sur un PER, investir au capital de PME, signer pour une opération en Girardin industriel... Les points sur les options accessibles.

07

décryptage fiscal

PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES : MODE D'EMPLOI

08

zoom juridique

IMMOBILIER : UNE SCI, QUI EMPRUNTE, N'EST PAS UN NON-PROFESSIONNEL

09

éclairage

IMMOBILIER

INVESTIR EN DÉMEMBREMENT, UNE BONNE OPTION

Acquérir un bien immobilier en nue-propiété présente de nombreux atouts, notamment pour réduire la pression fiscale. Mais cette stratégie comporte aussi des particularités dont il faut avoir connaissance pour éviter les déconvenues.



Mais aussi...

03

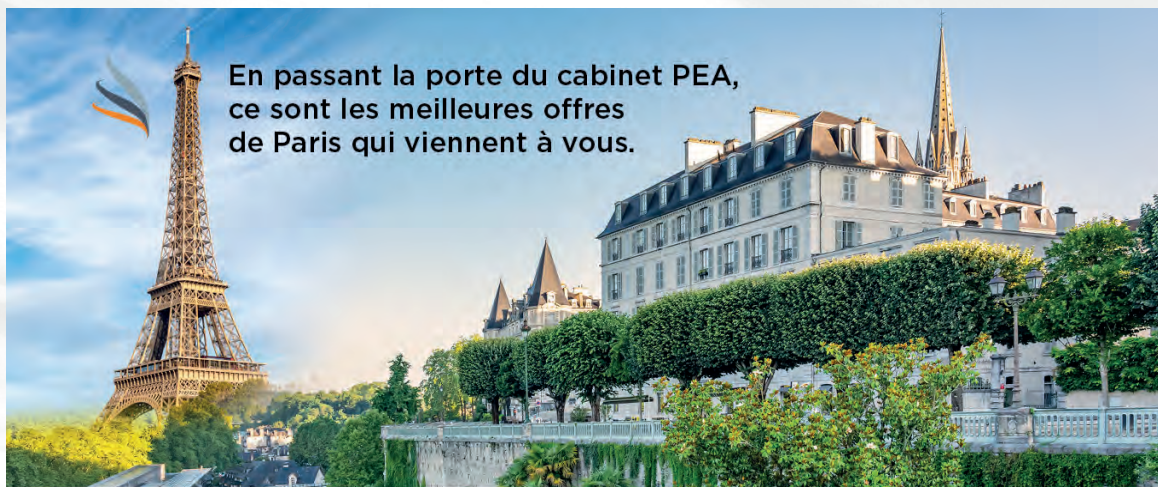
L'ACTUALITÉ PATRIMONIALE

11

LE POINT BOURSE *Nouveauté !*

12

VOTRE PATRIMOINE



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

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



L'actualité patrimoniale



Épargne retraite

LES PLAFONDS DE DÉDUCTION FISCALE EN 2026

Les plafonds 2026 de déduction sur le revenu imposable des versements volontaires des produits d'épargne retraite, dont au premier chef le plan d'épargne retraite (PER), sont désormais connus. Un communiqué publié le 21 octobre au Bulletin officiel de la Sécurité sociale (BOSS) a annoncé que le plafond de la Sécurité sociale (PSS), qui entre dans le calcul des plafonds de déduction fiscale de l'épargne retraite, va être revalorisé de 2% au 1^{er} janvier. Concrètement, les indépendants (artisans, commerçants, chefs d'entreprise non-salariés, professions libérales) vont pouvoir déduire leurs versements volontaires réalisés sur leur PER l'an prochain de leurs revenus perçus en 2026 (déclarés au printemps 2027) à hauteur de 4.806 euros au minimum ou de 88.911 euros au maximum. Les plafonds de déductions pour les salariés et les fonctionnaires s'élèveront, eux, au minimum à 4.710 euros et au maximum à 37.680 euros. Jusqu'à ce 31 décembre 2025, les indépendants peuvent déduire, grâce aux versement volontaires sur leur PER, jusqu'à 87.137 euros et les salariés et fonctionnaires, jusqu'à 37.094 euros.

MaPrimeRénov'

PRIORITÉ AUX FOYERS TRÈS MODESTES

Jusqu'au 31 décembre, les dossiers de demande de l'aide financière à la rénovation énergétique MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur, qui visent à gagner au moins deux classes énergétiques après travaux, sont ouverts prioritairement aux personnes disposant de revenus très modestes et dont le logement est classé E, F ou G sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). Une fois le nombre de 13.000 dossiers atteint, aucune demande ne sera traitée. En revanche, MaPrimeRénov' rénovation par geste reste ouverte à tous. Son montant varie selon les travaux effectués et le niveau de ressources du foyer.

Bourse

L'AMF SENSIBILISE AUX BIAIS COMPORTEMENTAUX

L'Autorité des marchés financiers (AMF), chargée notamment de la protection des épargnants, a lancé une nouvelle campagne d'éducation financière sur ses comptes Instagram et TikTok, dédiée aux jeunes investisseurs. Objectif : les sensibiliser aux réflexes inconscients qui peuvent influencer leurs décisions d'investissement, appelés biais comportementaux, et les conduire à réaliser des opérations contraires à leurs objectifs. Parmi les biais abordés : le biais de mimétisme, qui « pousse à imiter les décisions des autres, plutôt que d'adapter ses choix d'investissements à son profil et à ses besoins ».

Électricité

MODIFICATION DES HEURES CREUSES

En optant pour l'offre tarifaire d'électricité « heures pleines » et « heures creuses » (HP/HC), les consommateurs bénéficient d'un tarif moins élevé durant les secondes. Compte tenu de l'évolution des usages et de la production électrique, notamment solaire, la répartition HP/HC évolue depuis le 1^{er} novembre et jusqu'à fin 2027. La plage horaire de 7h-11h va être progressivement décalée de 11h à 17h, et celle de 17h à 23h, de 23h à 7h. En outre, il y aura davantage d'heures creuses en journée durant le printemps et l'été (du 1^{er} avril au 31 octobre) pour profiter du pic de production solaire. À l'inverse, les HC seront principalement mises en place la nuit à l'automne et en hiver (du 1^{er} novembre au 31 mars), lorsque la production solaire est plus faible.

Le chiffre

2,65%

C'est le rendement moyen (net de frais de gestion, mais brut d'impôt et de prélèvements sociaux) des fonds en euros, les supports à capital garanti des contrats d'assurance vie, pour 2025, selon le cabinet Facts & Figures, en quasi-stabilité par rapport à 2024 (2,64%). Net d'inflation et de prélèvements, leur performance est devenue positive en 2024 à hauteur de 0,19%, après trois années négatives.



à la une

Impôts

DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR DÉFISCALISER

À deux mois de la fin de l'année, il est encore temps de prendre son épargne en main pour alléger son impôt sur le revenu. Réaliser des versements sur un PER, investir au capital de PME, signer pour une opération en Girardin industriel... Les points sur les options accessibles.

Le compte à rebours a commencé. Le temps presse pour mettre en place des stratégies permettant de réduire son impôt sur les revenus (IR) perçus en 2025. « En la matière, il faut agir avant la fin du mois de décembre pour avoir un effet sur l'impôt payé l'an prochain », rappelle Nicolo Acquari, ingénieur patrimonial à la banque privée Mirabaud. Bonne nouvelle, il existe toute une palette d'outils parfaitement légaux pour atteindre cet objectif.

FAIRE PREUVE DE PRUDENCE

Avant toute chose, il faut se montrer vigilant quant à la qualité des placements. Car souscrire un produit de défiscalisation revient avant tout à réaliser un investissement. « Le levier fiscal doit permettre d'améliorer le rendement d'un produit, mais il ne doit pas être le seul moteur de souscription », prévient Alexandre Boutin, directeur de l'ingénierie patrimoniale de La Financière d'Orion, une plateforme de

services et de produits pour les conseillers en gestion de patrimoine.

En outre, il faut garder à l'esprit que les avantages fiscaux sont souvent accordés à des placements risqués ou en contrepartie d'un blocage de son épargne. « Il faut aussi se montrer vigilant sur l'effet de vase communicant, alerte Nicolo Acquari. Certains produits bénéficient d'une fiscalité favorable à l'entrée, mais il ne faut pas oublier d'étudier le traitement fiscal accordé à la sortie pour avoir une vision d'ensemble. »

Pour faire les bons choix, il est essentiel de distinguer réduction d'impôt et déduction du revenu imposable. Dans le premier cas, la réduction d'impôt offre un avantage identique pour tous les foyers, quel que soit le taux d'imposition, plafonné à 10.000 euros (hors plafonds spécifiques) par an. Dans le second cas, la déduction vient diminuer le montant des revenus soumis à l'impôt : l'économie réalisée est donc



d'autant plus importante que la tranche d'imposition est élevée. « Ces leviers sont complémentaires et peuvent être cumulés dans une stratégie globale d'optimisation fiscale », précise un conseiller en gestion de patrimoine.

RÉDUIRE SES REVENUS IMPOSABLES AVEC LE PER

Les versements volontaires réalisés sur un plan d'épargne retraite (PER) entrent dans la seconde catégorie. « Plus la tranche marginale d'imposition (TMI) est élevée et plus le levier fiscal sera fort, souligne Alexandre Boutin. Ainsi, avec une TMI à 45%, un versement de 10.000 euros permet d'économiser 4.500 euros d'impôts. » Les capitaux sont toutefois imposés à la sortie. Le gain fiscal sera donc plus important pour les ménages anticipant une baisse d'imposition à la retraite. Autre astuce pour optimiser l'atout fiscal du produit : réinvestir l'économie d'impôt dans le plan.

Attention : « les versements effectués sur un PER individuel sont déductibles de vos revenus imposables dans la limite d'un plafond propre à chaque membre du foyer fiscal », alerte un conseiller en gestion de Patrimoine. Ce dernier s'élève à 10% des revenus professionnels de l'année précédente, dans la limite de huit fois le plafond annuel de la Sécurité sociale (PASS), également de l'année précédente. Il est possible de reporter les plafonds totalement ou partiellement non utilisés des trois années antérieures. Les travailleurs non-salariés (TNS) bénéficient d'un plafond rehaussé permettant de déduire des sommes conséquentes.

DES FONDS DE DÉFISCALISATION, MAIS PAS SANS RISQUE

Les autres dispositifs procurent pour l'essentiel une réduction d'impôts. Plusieurs options s'offrent à vous, dont l'investissement au capital de petites et moyennes entreprises (PME). Le plus simple consiste à recourir à des fonds spécialisés, comme les fonds d'investissement de proximité (FIP) ou les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI), offrant une diversification immédiate.

Ces véhicules, qui financent des PME régionales ou innovantes, permettent une réduction d'impôt de 25% à 30% dans la limite de 12.000 euros pour une personne seule ou de 24.000 euros pour un couple, et une exonération d'impôt sur les plus-values après cinq ans. Il faut se montrer vi-



Les FIP Corse ouvrent désormais droit à la réduction d'impôt de 30%

gilant, car le pourcentage de réduction s'applique uniquement à la part réellement investie dans les PME. En outre, depuis la loi de finances pour 2025, seuls les FIP Corse et Outre-mer ouvrent droit à la réduction d'impôt (de 30%), les FIP métropolitains n'étant plus éligibles.

L'avantage fiscal n'est pas sans contrepartie : il faut composer avec des capitaux bloqués pendant sept à dix ans, des frais élevés et un risque de perte en capital. « Sur ces produits de capital-risque, les résultats n'ont pas toujours été probants. Donc, il faut se montrer très rigoureux dans la sélection », indique Alexandre Boutin. Il est aussi possible de se tourner vers des entreprises solidaires d'utilité publique (ESUS), qui procurent, en plus du même avantage, un impact sociétal. Ces produits ne procurent en revanche qu'une faible rentabilité financière.

DÉFISCALISATION MASSIVE AVEC LE GIRARDIN

Un cran au-delà, le Girardin industriel permet de défiscaliser massivement (plus de 50.000 euros au maximum), puisqu'il bénéficie d'un plafond spécifique aux investissements Outre-mer et que seule une partie de l'avantage est comptabilisée dans ce plafond. Son principe ? Les épargnants financent des biens de production (machines, véhicules, équipements...) destinés à des entreprises ultramarines.

Au terme d'un bail de cinq ans, le locataire peut devenir propriétaire du bien à bas prix. « Grâce au dispositif Girardin, ce dernier aura acquis le bien pour un coût total environ 25% en dessous de sa valeur sur le marché local, l'investisseur obtenant dans le même temps un avantage fiscal avec une rentabilité de 10% à 14% », indique la société Inter Invest, spécialiste de ces montages. Autrement dit, un investissement de 5.000 euros peut générer 5.500 euros de réduction d'impôt mais l'investisseur ne récupère pas son capital et ne perçoit aucun revenu. Il convient, en revanche, de passer par un prestataire réputé et expérimenté pour éviter tout risque de requalification fiscale.

DE LA PIERRE PAPIER

Enfin, il est possible d'investir dans la pierre, via les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) fiscales. Les dispositifs fiscaux se faisant rares, l'offre est limitée. Il existe néanmoins des SCPI Malraux et Denormandie. Des produits « déficit foncier » permettent aussi aux contribuables qui perçoivent, par ailleurs, des revenus fonciers de les effacer.

Placements longs et peu liquides, les SCPI fiscales offrent des perspectives de rendement financier limitées. En outre, les produits Malraux et déficit foncier, non soumis au plafonnement des niches fiscales, entraînent souvent une plus-value imposable élevée à la revente, les travaux réalisés n'étant pas intégrés au prix d'achat. La SCPI Denormandie présente un profil de risque plus attrayant. En misant sur la rénovation de biens dégradés en villes moyennes, elle combine impact social, potentiel de valorisation et avantage fiscal, sous réserve que le gestionnaire cible les bons emplacements.

À défaut d'investissement, les dons aux associations demeurent une solution simple et efficace pour réduire son impôt. Pour chaque euro donné cette année à des organismes d'aide aux personnes en difficulté ou à des associations de lutte contre les violences faites aux femmes et les violences domestiques, 75% sera déduit de l'IR de l'année suivante. Ce taux est toutefois limité aux 1.000 premiers euros. Au-delà et pour les dons aux organismes d'intérêt général, la réduction s'élève à 66%. ■



L'instabilité politique et fiscale complique la tâche

Après plusieurs années de stabilité fiscale, les discussions sur le projet de loi de finances (PLF) et les changements politiques en cours pourraient venir chambouler certaines stratégies. « Cela conduit notamment à se poser des questions sur les rachats de trimestre pour la retraite, qui sont déductibles des revenus, indique Nicolo Acquari, de Mirabaud. Cela réduit la base imposable mais il encoore faut-il pouvoir étudier efficacement leur impact et comment celui-ci s'articule avec l'évolution de la réforme des retraites. » Même constat concernant le PER, que certains députés aimeraient voir dénoué automatiquement à la retraite du souscripteur. Un changement - hypothétique à ce stade - qui pourrait remettre en cause la pertinence du placement pour certains foyers.

Plafonnement des niches fiscales : mode d'emploi

La plupart des réductions et crédits d'impôt sont soumis à un plafonnement global de 10.000 euros par an. Fonctionnement, dispositifs concernés, ceux qui y échappent... L'essentiel à savoir.

Le plafonnement global des avantages fiscaux est un passage obligé pour de nombreux contribuables souhaitant optimiser leur impôt sur le revenu (IR). Instauré en 2009, le dispositif limite la défiscalisation dont bénéficie chaque foyer fiscal, en fixant un seuil annuel simple à retenir : le montant total des avantages fiscaux perçus ne peut dépasser 10.000 euros par an.

Sont pris en compte les dispositifs d'investissement locatif encore en vigueur comme le Denormandie et le Loc'Avantages ou ceux qui ne peuvent désormais plus être sollicités, comme la réduction d'impôt Pinel. Sont également comptabilisées les souscriptions au capital des petites et moyennes entreprises (PME) si elles ne sont pas éligibles au régime des Jeunes Entreprise Innovante (JEI), de parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) et de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI).

Enfin, certains crédits d'impôt du quotidien, comme ceux pour l'emploi d'un salarié à domicile ou la garde d'enfants, entrent dans le calcul. Exceptions notables : les investissements en Outre-mer et en parts de Sofica (investissement dans la production de films) bénéficient d'un plafond spécifique de 18.000 euros.

« Certains dispositifs sont en dehors du champ du plafonnement, tels que la réduction d'impôt pour frais de scolarité, le crédit d'impôt pour l'adaptation du logement des personnes âgées et la réduction d'impôt de 30% ou 50% pour investissement au capital de JEI », complète Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale du CCF. D'autres mécanismes, qui ne sont ni des réductions, ni des crédits d'impôt, ne sont pas concernés. C'est notamment le cas du déficit foncier (lorsque les charges de travaux

Christophe Chaillet. Lorsque le total de vos avantages fiscaux dépasse 10.000 euros, l'excédent est soit perdu, soit reporté si vous avez réalisé un investissement dans une PME. C'est le seul dispositif à bénéficier d'un report : si le plafond de 10.000 euros est dépassé, la fraction de la réduction d'impôt au-delà du seuil peut être reportée sur les cinq années suivantes ».

Si le cumul est inférieur à 10.000 euros, le contribuable a le loisir d'investir dans un ou plusieurs dispositifs ouvrant droit à réduction d'impôt jusqu'à l'atteinte du seuil fatidique. Il faut cependant veiller, en cas d'investissement via un FCPI, à la proportion de titres d'entreprises éligibles à la réduction d'impôt. En

effet, certains fonds conservent un peu de trésorerie, notamment pour faire face à d'éventuelles sorties en cas de licenciement, d'invalidité ou de décès de souscripteurs. « La réduction d'impôt de 25% est calculée sur le quota de titres éligibles et non sur la totalité du montant souscrit », prévient Christophe Chaillet. Subtilité supplémentaire cette année : certains FCPI incorporent des jeunes entreprises innovantes dans leur portefeuille. Cette quote-part bénéficie d'une réduction majorée à 30% (contre 25% pour une PME classique), mais n'est pas comptée dans le plafonnement à 10.000 euros. ■



« L'investissement dans une PME est le seul à bénéficier d'un report si le plafond est dépassé »

Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale du CCF

excèdent les revenus locatifs) ou des versements déductibles sur un plan d'épargne retraite (PER).

CALCULER AVANT D'INVESTIR

Pour bénéficier de réductions d'impôt (qui viendront diminuer le montant à payer en 2026) tout en respectant le plafond, une planification s'impose, pour éviter d'investir à fonds perdus. « En premier lieu, vous devez identifier tous les avantages éligibles au plafonnement comme le crédit d'impôt pour l'emploi d'une nounou ou d'un agent de ménage à domicile, ou la réduction d'impôt pour un investissement locatif en Pinel, recommande

Une SCI, qui emprunte, n'est pas un non-professionnel

Lorsqu'une société civile immobilière contracte un crédit pour acquérir un bien immobilier, elle est considérée comme un professionnel. À ce titre, elle n'est pas protégée contre les clauses abusives des prêts, estime la Cour de cassation dans un arrêt récent.

Même si elle n'a pas une vocation commerciale, une société civile immobilière (SCI) est considérée comme ayant une activité professionnelle. C'est pourquoi elle ne peut pas évoquer l'annulation des clauses de remboursement d'un crédit immobilier au motif que ces clauses seraient abusives, comme pourrait le faire un consommateur ou un non-professionnel. Tel est le verdict de la première chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 9 juillet 2025.

La Haute juridiction avait à juger une affaire portant sur une SCI qui avait contracté, le 16 novembre 2009 et le 18 mai 2010, trois prêts immobiliers pour l'acquisition d'une maison ancienne située près de la frontière suisse et pour les travaux de rénovation de ladite maison. Les trois crédits sont libellés en francs suisses. Comme les associés de la SCI étaient résidents français mais travaillaient en Suisse (et étaient donc payés dans la monnaie locale), la banque leur a, en effet, proposé de rembourser les mensualités des trois emprunts dans la devise helvétique.

RISQUE DE CHANGE

Le 17 février 2017, la SCI assigne la banque en justice pour annulation des clauses de remboursement en francs suisses, considérée comme abusives, et

lui réclament des dommages et intérêts pour manquement à ses devoirs d'information et de mise en garde. Les associés estiment que l'établissement bancaire les a exposés à un risque de change, puisque la maison localisée en France sera, en cas de cession, vendue en euros.

Dans un arrêt daté du 23 novembre 2023, la cour d'appel de Chambéry rejette la demande de dommages et intérêts. Les juges du fond considèrent que tous les associés étant des transfron-

consommateur ou un non-professionnel, les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

UN PROFESSIONNEL DANS TOUS LES CAS

Or, pour la Cour, une SCI est un professionnel et pas un non-professionnel ou un consommateur. Elle condamne la société à verser 3.000 euros à la banque. « Même

si une SCI n'a pas d'activité économique, comme la vente immobilière, la location ou l'hébergement touristique, du type Airbnb, elle est, dans tous les cas, considérée comme profes-

sionnelle », confirme M^e Xavier Boutiron, notaire associé chez Cheuvreux.

« Indiquer dans l'objet social de la SCI qu'elle a une vocation familiale ne change rien. Le statut de SCI familiale n'existe pas », ajoute-t-il. Ne bénéficiant pas de la même protection qu'un non-professionnel ou un consommateur, la société a donc intérêt à se faire conseiller par un expert avant de contracter un crédit. « Il peut s'agir d'un notaire, d'un avocat spécialiste en financement ou d'un banquier privé », énumère Xavier Boutiron. ■



« Le statut de SCI familiale n'existe pas »

M^e Xavier Boutiron, notaire associé chez Cheuvreux

taliers, ils étaient parfaitement au courant de la fluctuation des taux de change entre le franc suisse et l'euro.

DÉSÉQUILIBRE SIGNIFICATIF

La SCI se pourvoit en cassation. La plus haute instance dans l'ordre judiciaire français rejette le pourvoi, mais pas pour la même raison que la cour d'appel. La Cour de cassation juge que la SCI ne peut pas évoquer la protection contre les clauses abusives d'un contrat, comme le prévoit le Code de la consommation.

Sont considérées comme abusives, dans les contrats conclus entre un professionnel et un



éclairage

Immobilier

INVESTIR EN DÉMEMBREMENT, UNE BONNE OPTION

Acquérir un bien immobilier en nue-propriété présente de nombreux atouts, notamment pour réduire la pression fiscale. Mais cette stratégie comporte aussi des particularités dont il faut avoir connaissance pour éviter les déconvenues.

« Investir dans l'immobilier en démembrement s'adresse à ceux qui veulent les avantages du locatif sans les inconvénients », résume Amaury de Calonne, président de Monetivia, une société d'ingénierie immobilière. En pratique, cela revient à acquérir la nue-propriété (la propriété amputée de l'usufruit) d'un bien immobilier, dans le neuf ou l'ancien, et à en laisser l'usufruit (la jouissance) à son occupant ou à un autre investisseur pour une durée variable.

Ce genre de montage peut être temporaire (10 à 15 ans, par exemple) ou viager (jusqu'au décès de l'occupant). Il peut être réalisé sur un bien physique, avec un budget d'au minimum 80.000 à 100.000 euros, ou sur une ou plusieurs sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ce qui permet de réduire l'investissement à quelques milliers ou à dizaines de

milliers d'euros selon le prestataire.

UNE RISTOURNE DE 20% À 50%

Une ristourne est, en effet, appliquée sur le prix de marché, de l'ordre de 20% à 50%, qui permet, à budget équivalent, d'acheter un bien de meilleure qualité ou une surface plus grande. « Cette décote correspond à la valorisation des loyers de marché sur toute la durée du démembrement », explique Amaury de Calonne. Cerise sur le gâteau, elle permet de profiter de frais de notaire allégés, puisque ceux-ci sont calculés sur la valeur fiscale de la nue-propriété, qui dépend de l'âge du vendeur.

« Un autre avantage, c'est le confort de gestion absolu pour l'investisseur », relève Géraldine Chaigne, directrice générale d'Agarim, une société proposant



des opérations en démembrement. Pendant toute la durée du projet, le risque de vacance locative est annulé et aucun impôt n'est dû, faute de revenu locatif. Le nu-propiétaire n'est, en outre, redevable ni de la taxe foncière ni des charges de copropriétés, qui incombent à l'usufruitier. Ses seules dépenses relèvent des grosses réparations, à savoir celles qui touchent l'immeuble dans « sa structure et sa solidité ». Enfin, le bien détenu en nue-propiété n'est pas pris en compte dans la base taxable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

UNE BONNE PRÉPARATION À LA RETRAITE

À la fin de la période de démembrement, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété du logement. « La moitié de nos clients choisissent de mettre le bien en location afin de percevoir des revenus complémentaires et l'autre moitié préfère le revendre pour en retirer un capital », constate Géraldine Chaigne. Dans ce dernier cas, la plus-value fiscale est calculée en prenant comme prix d'achat la valeur vénale du bien.

Autant d'atouts qui font de l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propiété une solution prisée pour les foyers aisés désireux de faire croître leur capital sans percevoir des revenus fonciers lourdement imposés. C'est aussi une bonne façon de préparer sa retraite en faisant coïncider la période de fin de démembrement avec sa date de sortie de la vie active professionnelle.

UNE OPTIQUE DE TRANSMISSION

« Nous avons aussi beaucoup d'investisseurs qui achètent dans une optique de transmission, ajoute Amaury de Calonne. Ils investissent dans la nue-propiété d'un bien, qu'ils donnent à leurs enfants. Ces derniers récupéreront à terme la pleine propriété. Grâce aux abattements - 100.000 euros par parent et par enfant - cela permet de transmettre un bien immobilier à moindre coût. »

Pour éviter les mauvaises surprises, il faut toutefois avoir en tête les contraintes inhérents à cet investissement. L'absence de rentrées financières suppose d'avoir les moyens de financer le bien sans revenus locatifs. D'autant qu'obtenir un crédit est possible, mais pas évident. « Les banques ne prennent pas la nue-propiété d'un bien immobilier en garan-



À la fin de la période de démembrement, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété

tie. Donc, il faut avoir une autre garantie à offrir, comme un autre bien immobilier qui pourra être mis en hypothèque ou un contrat d'assurance vie en nantissement », précise Amaury de Calonne.

UNE LOCALISATION IMPORTANTE

La durée de l'investissement est une autre contrainte à bien mesurer, car même si les opérateurs organisent des marchés secondaires pour permettre aux investisseurs de sortir en cours de route, cela ne se fait pas sans casse. Mieux vaut passer par un spécialiste pour s'assurer que l'opération est bien ficelée et le contrat, protecteur des deux parties.

Les déconvenues sont, en effet, toujours possibles à la sortie, par exemple avec un habitant qui ne veut plus quitter les lieux. « Il est important de vérifier qui est l'usufruitier, considère Géraldine Chaigne. Sur les démembrements de plus de quinze ans, nous travaillons avec la Caisse des dépôts et Action Logement, qui ont l'obligation de reloger les locataires. »

Enfin, comme pour tout investissement immobilier, il faut se montrer extrêmement sélectif en matière d'emplacement. En quinze ou vingt ans, un quartier à la mode peut devenir infréquentable... ■

Le contexte

LES MARCHÉS SONT-ILS IRRATIONNELS ?

Sixième mois consécutif de hausse pour les indices américains, record historique pour le CAC 40 : les bourses mondiales sont au plus haut. Sur les chaînes d'information, les mauvaises nouvelles économiques ou géopolitiques tournent, pourtant, en boucle. Les marchés financiers sont-ils déconnectés de l'économie réelle ?

En réalité, les récentes publications ne sont pas mauvaises : l'activité des entreprises tient bien et leur situation financière reste solide. Alors que l'instabilité politique et la gabegie budgétaire touchent de nombreux États, les entreprises et leur management montrent une grande capacité d'adaptation. Ils gèrent au mieux leurs coûts et vont chercher la croissance à l'export : près de 80% du chiffre d'affaires du CAC 40 est réalisé hors de France et même chez les smallcaps, c'est près de 25%. Malgré la guerre commerciale lancée par Donald Trump, la croissance mondiale dépassera encore 3% cette année.

Si certains secteurs emblématiques souffrent comme l'automobile, d'autres tels que l'aéronautique et la défense sont en plein boom. Sans parler de l'intelligence artificielle (IA) qui commence à générer de vrais gains de productivité.

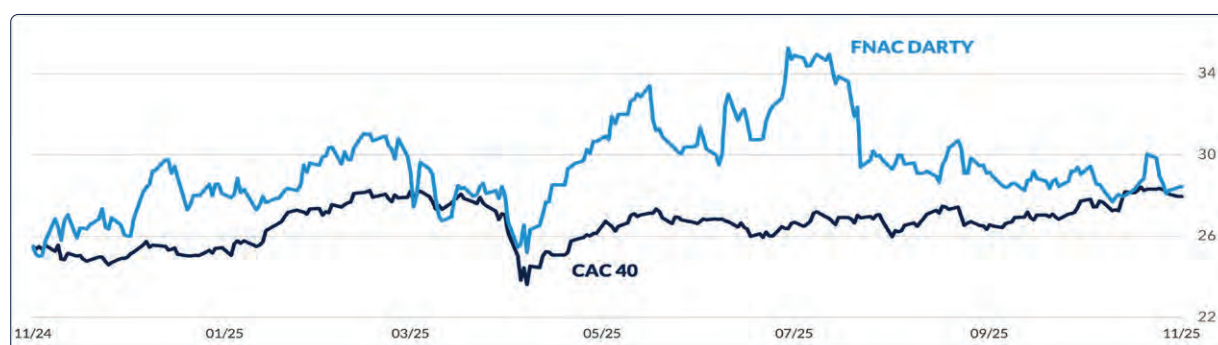
Les investisseurs financiers sont aussi toujours dans l'anticipation. Aujourd'hui, ils prévoient des baisses de taux de la part des banques centrales des deux côtés de l'Atlantique. Ces baisses doivent permettre de soutenir la croissance et seront favorables aux placements les plus risqués comme les actions.

Les investisseurs anticipent aussi une reprise de la consommation en Chine. Plus près de nous, l'Allemagne a annoncé un grand plan d'investissement dans ses infrastructures et sa défense. Enfin, même en France, un secteur comme la construction semble avoir touché un point bas.

IDMidCaps

Créé en 2000, IDMidCaps propose une recherche indépendante et exhaustive sur les valeurs moyennes cotées, soutenue par un système d'information innovant et unique sur le marché. Fort de son expertise sur les small & midcaps, le cabinet agit aussi comme conseil en investissement.

La valeur du mois



FNAC DARTY

Entre la concurrence des acteurs mondiaux du e-commerce et une consommation en berne en Europe, Fnac Darty n'est pas le titre le plus attractif à premier vue. Pourtant, le groupe de distribution qui est devenu, via l'acquisition d'Unieuro, leader de son marché en Italie l'an passé après la France et la zone ibérique, affiche des performances économiques satisfaisantes. Au 3^{ème} trimestre, ses ventes ont progressé de 1,6% en organique, dont près de +8% « on-line ».

Grâce à l'essor des services, la rentabilité opérationnelle s'améliore lentement mais sûrement avec un objectif de 3% à terme et le groupe génère plus de 100 millions d'euros de cash tous les ans. La valorisation est au plus bas historique. Une opportunité, d'autant qu'un vrai intérêt spéculatif entoure le groupe : le milliardaire tchèque Daniel Kretinsky est toujours proche des 30% du capital, tandis que le second actionnaire et concurrent Ceconomy est en cours de rachat par le chinois JD.com.

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2024 imposables en 2025)		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 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} novembre 2024)	Inflation : + 1,2% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (septembre 2025)
RSA : 646,52 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	Emploi : 7,3% Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2 ^{ème} trimestre 2025

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2025)	
Taux de rémunération : 1,7%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 1,75% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} janvier 2025	Plafond : 150.000 € depuis le 1 ^{er} janvier 2014
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 01/11/2025)	IRCANTEC : 0,55553 € (au 01/01/2025)

• Immobilier

Loyer : 145,77,68 points (+ 0,87%) Indice de référence (IRL) 3 ^{ème} trimestre 2025	Loyer au m² : 14 € France entière (SeLoger octobre 2025)
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.129 € (SeLoger octobre 2025)	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.645 € (appartements, 1 ^{er} novembre 2025 - Meilleurs Agents)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,35% (1 ^{er} novembre 2025 - Empruntis)	

• Taux d'intérêt légal (2^{ème} semestre 2025)

Taux légal des créances des particuliers : 6,65%	Taux légal des créances des professionnels : 2,76%
--	--

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers (4^{ème} trimestre 2025)

Prêts à taux fixe : 4,23% (moins de 10 ans) 4,71% (10 à 20 ans) 5,09% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 5,25%
Prêts-relais : 6,21%	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation (4^{ème} trimestre 2025)

Montant inférieur à 3.000 € : 23,49%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 15,71%
Montant supérieur à 6.000 € : 8,73%

*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