

BOURSE

UN DÉBUT D'ANNÉE MOUVEMENTÉ



éclairage

**SCPI : COMMENT RÉCUPÉRER
VOTRE ARGENT ?**

décryptage fiscal

**L'ESSENTIEL SUR LE
DISPOSITIF JEANBRUN**

zoom juridique

**ASSURANCE VIE : QUAND LE BÉNÉFICE
EST TRANSMIS AU PETIT-FILS DU
SOUSCRIPTEUR DÉCÉDÉ**

Sommaire

04



à la une
BOURSE

UN DÉBUT D'ANNÉE MOUVEMENTÉ

La guerre au Moyen-Orient est venue bouleverser les prévisions des stratégestes. L'explosion des coûts de l'énergie pourrait avoir des répercussions sur la croissance mondiale et les marchés financiers. Les actions européennes, après un bon démarrage, sont sur la défensive.

07

décryptage fiscal

L'ESSENTIEL SUR LE DISPOSITIF JEANBRUN

08

zoom juridique

QUAND LE BÉNÉFICE EST TRANSMIS AU PETIT-FILS DU SOUSCRIPTEUR DÉCÉDÉ

09

éclairage

SCPI

COMMENT RÉCUPÉRER VOTRE ARGENT ?

Certaines SCPI sont enlisées dans la crise et les délais d'attente pour revendre ses parts s'étirent. Fonds de remboursement, passage à capital fixe ou vente de gré à gré : plusieurs options existent pour retrouver de la liquidité. Dans tous les cas, il faut accepter une décote...



Mais aussi...

03

L'ACTUALITÉ PATRIMONIALE

11

LE POINT BOURSE

12

VOTRE PATRIMOINE

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

pea
Conseil Patrimonial

Finance Immobilier
Private Equity Immobilier d'entreprise

www.cabinetpea.fr

L'actualité patrimoniale



Prime d'activité

EN AVRIL, CHANGEMENT DE BRAQUET

Depuis le 1^{er} avril, la réforme de la prime d'activité booste le pouvoir d'achat de près de 3 millions de ménages, avec un gain moyen de 50 euros supplémentaires par mois. Ce complément de revenu, versé par la CAF aux actifs (salariés, fonctionnaires et travailleurs indépendants) aux revenus modestes, est revu à la hausse grâce à un relèvement du bonus individuel, la partie de la prime calculée sur les revenus d'activité du seul bénéficiaire.

Concrètement, un célibataire sans enfant rémunéré 2.032 euros net par mois ne touchait rien avant la réforme. Il percevra désormais 56 euros mensuels. Un couple avec deux enfants, dont les salaires cumulés atteignent 3.566 euros net, voit, quant à lui, sa prime passer de 115 euros à 169 euros, soit 54 euros de plus. La réforme s'inscrit dans une logique plus large. À plus long terme, le gouvernement prévoit d'harmoniser la base de ressources prises en compte pour l'attribution de la prime d'activité, du RSA et des APL à l'horizon 2030.

Pension alimentaire

HAUSSE DES PLAFONDS DE DÉDUCTION

La loi de finances pour 2026 revalorise les plafonds de déduction des pensions alimentaires. Pour un enfant majeur détaché du foyer fiscal, la limite de déduction s'élève à 6.855 euros par enfant et par an. S'il réside toujours sous le toit parental, une somme forfaitaire de 4.039 euros peut être déduite au titre du logement et de la nourriture. Ce plafond peut être doublé lorsque l'enfant est marié ou pacsé. Concernant les ascendants, si le parent a plus de 75 ans, la déduction forfaitaire s'applique si ses ressources n'excèdent pas 12.411 euros pour une personne seule ou 19.268 euros pour un couple.

Crédit immobilier

30% DES EMPRUNTEURS SONT DES FEMMES

Selon les dernières données du courtier Immoprêt, les femmes représentent désormais 30% des emprunteurs immobiliers en France. Elles ont 38 ans en moyenne, sont célibataires dans six cas sur dix et primo-accédantes à 81%. L'achat vise d'abord la résidence principale, et se matérialise dans 48% des cas par l'acquisition d'un appartement. L'investissement locatif demeure marginal : il ne représente que 5,9% de leurs projets. Le revenu mensuel moyen des emprunteuses s'élève à 4.618 euros, contre 5.622 euros pour les hommes. Ce qui les contraint à mobiliser un apport personnel plus important.

Bourse étudiante

FAITES VOTRE DEMANDE D'ICI LE 31 MAI

Le compte à rebours est lancé. Les étudiants et les futurs bacheliers ont jusqu'au 31 mai pour constituer leur Dossier social étudiant (DSE), le sésame pour bénéficier d'une bourse sur critères sociaux et, éventuellement, d'un logement en résidence universitaire Crous à la rentrée 2026. La démarche, ouverte depuis le 2 mars, s'effectue entièrement en ligne sur messervices.etudiant.gouv.fr. Elle permet de formuler, en une seule fois, sa demande de bourse et ses vœux de logement, les boursiers étant prioritaires lors de l'attribution des chambres. Passé la date limite, les demandes restent possibles jusqu'au 31 décembre, mais sans priorité de traitement.

Le chiffre

1.186 euros

Le montant moyen des dépenses à caractère obligatoire (logement, transport, énergie, assurances, téléphone...) est en hausse de 43 euros par mois sur un an, selon l'Indice des dépenses contraintes publié par le comparateur Lesfurets. Les dépenses contraintes des Français atteignent 1.186 euros par mois en moyenne en 2026, contre 1.143 euros par mois en 2025.



à la une
Bourse
**UN DÉBUT D'ANNÉE
MOUVEMENTÉ**

La guerre au Moyen-Orient est venue bouleverser les prévisions des stratèges. L'explosion des coûts de l'énergie pourrait avoir des répercussions sur la croissance mondiale et les marchés financiers. Les actions européennes, après un bon démarrage, sont sur la défensive.

Prémonitoire ? En décembre 2025, au moment d'élaborer ses perspectives pour l'année suivante, Wilfrid Galand, le stratège de la société de gestion Montpensier Arbevel, écrivait : « De l'économie aux marchés, sans oublier la politique et les tensions géostratégiques, les doutes et les craintes subsistent en cette fin d'année. Mais l'optimisme est loin d'avoir dit son dernier mot. »

De fait, les deux premiers mois de l'année ont été marqués par un regain d'optimisme et une hausse de la plupart des grands marchés internationaux, avant que les inquiétudes ne se concrétisent. Depuis le 28 février, date du début des frappes aériennes israélo-américaines sur l'Iran, les cartes ont été rebattues. « L'impact de ce conflit se fait essentiellement au travers des prix de l'énergie - pétrole et gaz -, ainsi que sur la disponibilité de ces ressources », explique Thomas Brenier, directeur de la gestion et de la recherche actions chez Lazard Frères Gestion.

Le baril de Brent, qui évoluait entre 60 et 70 dollars depuis un an, a dépassé les 100 dollars à la mi-mars. Environ 20% de la consommation mondiale de pétrole transite par le détroit d'Ormuz, actuellement bloqué, tout comme une partie du gaz et des engrais. Une telle flambée des matières premières peut avoir des conséquences importantes. « L'envolée du prix du pétrole et les perturbations à prévoir sur les chaînes d'approvisionnement font peser un risque sur l'économie mondiale (à la baisse) et sur l'inflation mondiale (à la hausse), si le détroit d'Ormuz devait être entravé même partiellement », avertit Olivier Guillou, directeur de la société de gestion Ecofi.

UN REcul DE L'APPÉTIT POUR LE RISQUE

Sans surprise, les marchés ont réagi négativement, les investisseurs cherchant à réduire leur exposition au risque. Les actions ont reculé, notamment en Asie

et en Europe, régions fortement dépendantes des importations d'énergie. Toutefois, la panique ne s'est pas installée. Au 13 mars, l'Euro Stoxx 600 affichait encore une progression de 0,6%, le Topix japonais de 6,5% (en yen) et le MSCI Emerging Markets de 4,6% (en dollars). « Les marchés ont baissé mais la tendance n'est pas cassée, estime Alexandre Hezez, straté­giste indépendant. Nous avons simplement effacé deux mois de progression, après la forte hausse de l'an dernier. » Les secteurs les plus touchés ont été les plus cycliques, comme la consommation, le luxe, l'automobile, la construction, la chimie et les banques. « La défense a mieux résisté que le reste du marché mais ne s'est pas appréciée, preuve, selon nous, que le secteur est déjà très bien valorisé », analyse Enguerrand Artaz, straté­giste de la société de gestion La Financière de l'Échiquier. Seul le secteur de l'énergie a continué de progresser.

Plus surprenant, l'or a également reculé. Cette baisse s'explique notamment par le renforcement du dollar et la remontée des taux américains, qui jouent traditionnellement un rôle de valeur refuge. Des arbitrages ont pu être réalisés en faveur de ces derniers. « De plus, l'or a crû en même temps que les actifs risqués l'an dernier, rappelle Alexandre Hezez. Il peut y avoir des ventes pour compenser des pertes sur d'autres actifs. C'est décevant à court terme, mais il est important de conserver 5% d'or de façon structurelle. »

LA CRAINTE DE L'INFLATION

Le scénario le plus défavorable serait particulièrement pénalisant pour les actifs risqués. En cas d'enlèvement du conflit et de blocage total du détroit d'Ormuz, le prix du pétrole pourrait grimper jusqu'à 150 dollars, voire davantage. Après quelques semaines, l'inflation se diffuserait à l'ensemble de l'économie, pesant sur la croissance. Ce phénomène pourrait être accentué par des politiques monétaires plus restrictives, limitant l'accès au crédit pour les ménages et les entreprises. « Les marchés anticipent actuellement deux hausses de taux d'intérêt par la BCE (Banque centrale européenne, NDLR) courant 2026, ce qui est incohérent étant donné le faible risque de voir survenir une inflation structurelle », nuance toutefois Enguerrand Artaz.

Une telle évolution du contexte serait toutefois très dommageable aux actions européennes, qui bénéficieraient jusqu'alors d'un redémarrage de la croissance, notamment grâce au plan de relance



Les actifs risqués pourraient être particulièrement pénalisés

allemand. En 2025, les investisseurs avaient commencé à se repositionner sur la zone dans une logique de diversification. « Le marché européen a collecté 50 milliards d'euros en 2025 et le deuxième trimestre, au cours duquel Friedrich Merz a été élu chancelier par le Bundestag, a été le meilleur en termes de flux depuis dix ans », souligne Olivier Cassé, gérant actions européennes chez Sycomore Asset Management.

DE BONS FONDAMENTAUX POUR LES ACTIONS EUROPÉENNES

L'évolution des marchés dépendra donc largement de la durée du conflit. « S'il se règle rapidement, l'impact sera très limité et les investisseurs vont revenir sur les thématiques qui prévalaient en début d'année », anticipe Enguerrand Artaz. Les fondamentaux européens restent en effet solides, soutenus par une volonté de l'Union européenne (UE) de renforcer la compétitivité et la souveraineté de la zone. « Le rapport Draghi a posé une feuille de route claire, qui nécessite environ 700 milliards d'euros d'investissements par an », rappelle Olivier Cassé. Le contexte actuel ne fait qu'accroître cette dynamique. « Le conflit en cours renforce encore le sentiment de fragmentation et de polarisation du monde, et ne remet pas en cause, au contraire, la volonté européenne de mettre en place un plan de relance sur la défense », ajoute Alexandre Hezez.

Les actions européennes ont déjà rattrapé une partie de leur retard : après une progression d'environ 20% en 2025, largement alimentée par une expansion des multiples, le potentiel de revalorisation est désormais plus limité. « La poursuite de la hausse va donc dépendre de la progression des bénéfices des entreprises, attendue autour de 5% à 10% », estime Thomas Brenier. À cela pourraient s'ajouter 3% à 4% de dividendes, soit une performance potentielle comprise entre 8% et 14% sans renchérissement des valorisations.

DAVANTAGE DE PRUDENCE

Dans ce contexte, les gérants adoptent une approche plus prudente qu'en début d'année, en

équilibrant davantage les valeurs cycliques et défensives. Ils évitent aussi les entreprises trop dépendantes des prix de l'énergie. Certaines opportunités pourraient, néanmoins, se dessiner, notamment dans le secteur bancaire. Ce secteur, grand gagnant de 2025, offre encore en début d'année de belles perspectives avant d'être pénalisé par les tensions géopolitiques.

Enfin, les petites et moyennes capitalisations évoluent dans un environnement contrasté. Moins exposées à l'international, elles pourraient tirer parti d'un contexte géopolitique tendu et bénéficier des plans de relance. En revanche, leur niveau d'endettement plus élevé constitue un risque si les conditions de financement se durcissent.



Bien réagir en situation de crise

« On perd plus d'argent à essayer d'éviter les crises qu'à les traverser », souligne Nicolas Bickel, responsable des investissements pour la banque privée Edmond de Rothschild. Il rappelle que manquer les meilleurs jours de Bourse réduit considérablement la performance d'un portefeuille, d'autant que ces séances exceptionnelles surviennent souvent à proximité des pires. Un constat qui incite à se méfier du « market timing », cette stratégie qui consiste à tenter d'entrer sur les marchés au plus bas et d'en sortir au plus haut, un exercice d'équilibriste dont les investisseurs particuliers sortent rarement gagnants.

Dans un contexte marqué par les frappes sur Téhéran, réagir à chaud apparaît d'autant plus délicat que les prochaines semaines s'annoncent agitées sur les marchés. « Une fois que le marché a bougé, c'est trop tard pour aménager son portefeuille, considère Thomas Brenier, de Lazard Frères Gestion. Tout au plus faut-il réaliser quelques arbitrages à la marge. »

Le dernier épisode de forte volatilité sur les marchés mondiaux, provoqué par l'instauration de nouveaux tarifs douaniers par Donald Trump, illustre bien ce phénomène : en l'espace de deux séances, les principaux indices avaient chuté jusqu'à 10%, avant de rebondir nettement dans les semaines suivantes. Dans un tel contexte d'incertitude, mieux vaut donc garder son sang-froid tant que l'issue de la situation reste difficile à anticiper. ■

L'essentiel sur le dispositif Jeanbrun

Un nouveau dispositif d'investissement locatif vient de voir le jour. Sans zonage et centré sur les logements en immeuble collectif neufs ou dans l'ancien avec travaux, il repose sur un mécanisme différent du Pinel auquel il succède. Les caractéristiques à retenir.

Le dispositif Pinel a enfin son successeur. Baptisé dispositif Jeanbrun, du nom du ministre de la Ville et du Logement Vincent Jeanbrun, ou Relance Logement, par le gouvernement, il vise à soutenir la construction de logements neufs et la rénovation énergétique des habitations. Mais contrairement aux dispositifs Scellier, Duflot et Pinel qui reposaient sur une réduction d'impôt, la logique du nouveau régime est toute autre : l'avantage prend la forme d'un amortissement de la valeur du bien immobilier, inspiré d'une mécanique bien connue des loueurs en meublé qui optent pour la déclaration au réel.

La distinction n'est pas neutre. Une réduction d'impôt vient directement en diminution du montant de l'impôt à payer. L'amortissement contribue, lui, à réduire le revenu imposable. Dans ce cadre, plus la tranche marginale d'imposition (TMI) du contribuable est élevée, plus l'effacement de chaque euro de revenus est efficace fiscalement. Le mécanisme joue, en outre, sur la base soumise aux prélèvements sociaux (17,2% pour les revenus fonciers). De surcroît, il n'est pas pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales à 10.000 euros par an.

INCITATION AUX LOYERS SOCIAUX

Avec le dispositif Jeanbrun, l'investisseur peut déduire chaque année une fraction du prix d'achat du logement des loyers perçus. La base de calcul de l'amortissement est fixée forfaitairement à 80% du prix d'acquisition. Les 20% restants, représentant la valeur du terrain,

ne sont jamais amortissables. Le taux annuel d'amortissement varie ensuite selon la nature du bien et le niveau de loyer pratiqué. Pour un logement neuf loué à loyer intermédiaire, il est de 3,5%. Ces taux montent à 4,5% pour un loyer social et à 5,5% pour un loyer très social. Pour un logement ancien réhabilité, les taux d'amortissement annuel sont fixés respectivement à 3%, 3,5% et 4%. L'avantage est plafonné à 8.000 euros d'amortissement par an et par foyer fiscal pour une location intermédiaire. Cette limite est portée à 10.000 ou



à 12.000 euros, si au moins 50% des revenus bruts proviennent, respectivement, d'une location sociale ou très sociale.

Si le total des déductions (amortissement et autres charges déductibles) efface la totalité des revenus locatifs issus du bien acquis dans ce cadre, le contribuable ne paie plus d'impôt ni de prélèvements sociaux sur ces loyers. Et si le résultat devient négatif - ce qu'on appelle un déficit foncier - sans prendre en compte les intérêts d'emprunt, celui-ci peut même minorer les autres revenus (salaire, retraite, etc.), dans la limite de 10.700 euros par an.

LES CONDITIONS À RESPECTER

Applicable aux acquisitions réalisées entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028, le dispositif est

ouvert aux logements loués vides, à usage de résidence principale du locataire, pendant au minimum neuf ans. Le bien peut être situé n'importe où en France, dans un immeuble collectif, ce qui exclut *de facto* les maisons individuelles. La location à un membre du foyer fiscal ou à un ascendant ou à un descendant, jusqu'au deuxième degré, est interdite, de même que le démembrement de propriété, sauf s'il résulte du décès de l'un des conjoints.

Sont éligibles les logements neufs, les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA, sur plans), et les logements anciens ayant fait l'objet de travaux lourds, représentant au moins 30% du prix total de l'opération. Des plafonds de loyers et de ressources du locataire sont à respecter selon le niveau choisi (intermédiaire, social ou très social).

L'avantage fiscal n'est pas sans contrepartie. À la revente du bien, les amortissements déduits viennent minorer le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value imposable, ce qui majore mécaniquement cette dernière. Toutefois, grâce aux abattements pour durée de détention, la plus-value est totalement exonérée d'impôt et de prélèvements sociaux, au-delà de 30 ans, conformément aux règles de droit commun. Mieux vaut attendre la parution de l'ensemble des textes d'application avant d'investir, les plafonds de loyer et de ressources des locataires n'étant pas encore connus. Par ailleurs, des simulations préalables s'imposent, pour comparer l'efficacité du dispositif avec d'autres, comme la location meublée non professionnelle (LMNP) en résidence gérée ou en habitation classique. ■

Quand le bénéfice est transmis au petit-fils du souscripteur décédé

Lorsque l'enfant bénéficiaire du contrat d'assurance vie de son parent défunt décède à son tour, son héritier peut percevoir le bénéfice à sa place, comme le rappelle un récent arrêt de la Cour de cassation.

Au décès du souscripteur d'un contrat d'assurance vie, les capitaux logés dans le contrat peuvent être transmis à la personne désignée par le défunt ou, si elle est prédécédée, à son ayant droit, et ce, même si le bénéfice n'a pas été accepté. Cette règle a été confirmée par un arrêt de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation rendu le 27 novembre 2025.

L'affaire concerne une veuve, qui a deux enfants (un fils et une fille) et a souscrit un contrat d'assurance vie en 1989. Son contrat intègre une clause bénéficiaire dite « standard », qui prévoit que les capitaux de l'assurance vie soient transmis à son conjoint, ou à défaut (c'est-à-dire en cas de divorce ou de prédécès de l'époux), à ses enfants à parts égales, ou à défaut (en cas de prédécès des descendants), à leurs propres ayants droit.

LA MOITIÉ DES CAPITAUX RÉCLAMÉS

La mère de famille décède le 4 décembre 2017. Son mari étant mort, les capitaux de son contrat d'assurance vie devaient donc revenir, à parité, à ses deux enfants. Mais le 8 décembre 2017, soit quatre jours après le décès de la veuve, son fils meurt à son tour. Problème : il n'avait pas eu le temps d'accepter le bénéfice de l'assurance vie de sa mère.

L'assureur décide de verser l'intégralité des capitaux du contrat à

la fille survivante. Le petit-fils de la souscriptrice décédée réclame la moitié de la somme, au motif qu'il représente son défunt père. L'assureur refuse, puisque son père n'a pas accepté le bénéfice. Le petit-fils porte alors l'affaire en justice. La cour d'appel de Toulouse ayant donné raison à l'assureur, il se pourvoit en cassation.



PAS DE MANIFESTATION CONTRAIRE DE LA VOLONTÉ DE L'ASSURÉ

La plus haute instance dans l'ordre judiciaire français rejette la décision des juges du fond. Selon la Cour de cassation, « lorsque la clause bénéficiaire prévoit des stipulations pour autrui distinctes, en cas de décès de l'un des bénéficiaires après le décès du stipulant, les droits de ce bénéficiaire décédé sont transmis à ses héritiers, même en l'absence d'acceptation et en présence d'autres bénéficiaires de même rang ou de sous-ordre, sauf manifestation contraire de volonté du stipulant ».

En d'autres termes, sauf si l'assuré décédé a exprimé clairement de son vivant que les capitaux

de son contrat d'assurance vie ne doivent pas être transmis à ses petits-enfants, ces derniers doivent les percevoir dès lors que leur parent bénéficiaire est lui-même mort. En conséquence, la Cour casse et annule le jugement d'appel. Elle renvoie l'affaire devant la cour d'appel de Toulouse autrement composée.

UNE MENTION QUI FAIT TOUTE LA DIFFÉRENCE

Le verdict aurait été différent si la clause bénéficiaire ne précisait pas que les capitaux du contrat d'assurance vie devaient être transmis « à parts égales » aux enfants de la veuve décédée. En l'absence de cette mention, les sommes auraient été versées à la seule fille.

Pour éviter tout risque, les professionnels (avocats, notaires, conseillers en gestion de patrimoine) recommandent de libeller la clause bénéficiaire de son contrat d'assurance vie selon la formulation suivante : « Je désigne comme bénéficiaire mes enfants nés et à naître, à défaut mes héritiers. Dans l'hypothèse où l'un des bénéficiaires désignés ferait défaut en raison de son prédécès ou de sa renonciation, ou encore dans l'hypothèse où l'un des bénéficiaires décèderait postérieurement au dénouement du contrat sans avoir opté, je désigne comme bénéficiaire de substitution ses propres enfants ». ■



éclairage

SCPI COMMENT RÉCUPÉRER VOTRE ARGENT ?

Certaines SCPI sont enlisées dans la crise et les délais d'attente pour revendre ses parts s'étirent. Fonds de remboursement, passage à capital fixe ou vente de gré à gré : plusieurs options existent pour retrouver de la liquidité. Dans tous les cas, il faut accepter une décote...

À fin 2025, 2,8 milliards d'euros de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) étaient en attente de retrait, selon les chiffres de l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim). Autrement dit, ces parts sont bloquées faute d'acheteurs pour les acquérir. Cela représente un peu plus de 3% de la capitalisation du marché, alors que les demandes de retrait ne dépassaient pas 1% avant la crise.

Ce niveau reste stable depuis plusieurs semestres, ce qui montre à la fois que les produits en difficulté sont désormais bien identifiés, mais aussi que la situation ne s'améliore pas. Une vingtaine de SCPI concentrent ainsi l'essentiel des tensions, dont près

de 80% sont investies en bureaux.

Pour les cas les plus critiques - Patrimmo Commerce et Primopierre (Praemia REIM), Pierrevenus (Aestiam), Crédit Mutuel Pierre 1 et LF Grand Paris Patrimoine (La Française REM), ou encore Perial 02 (Perial AM) -, les délais de sortie se comptent désormais en mois, voire en années, pour les investisseurs souhaitant récupérer leur mise. L'inaction n'est pas une option : la réglementation prévoit en effet qu'une SCPI, dont plus de 10% de la capitalisation est en attente de retrait pendant 12 mois consécutifs, doit convoquer une assemblée générale afin de mettre en place des mécanismes de liquidité.

LES FONDS DE REMBOURSEMENT PÉNALISENT LES SCPI

Plusieurs solutions existent. La première consiste à instaurer un fonds de remboursement. Alimenté par les produits des ventes d'immeubles, il permet de racheter les parts en attente, généralement à un niveau inférieur au prix de retrait. Cette option reste toutefois peu prisée des sociétés de gestion. Elle suppose, en effet, de céder rapidement des actifs de qualité, ce qui peut fragiliser la SCPI. De plus, ces opérations génèrent des coûts supplémentaires, comme les droits d'enregistrement ou les frais de courtage. Dans un contexte de marché dégradé, ces ventes pèsent sur le potentiel du fonds et pénalisent les associés restants.

C'est pourquoi un nombre croissant d'acteurs privilégie désormais un autre levier : la suspension de la variabilité du capital. Trois sociétés de gestion ont déjà franchi le pas, et d'autres pourraient leur emboîter le pas. « Celles qui ne voulaient pas être les premières à se manifester pourraient suivre », estime Pierre Garin, directeur du pôle immobilier du courtier Linxea. Une telle décision modifie en profondeur le fonctionnement de la SCPI. Dans un produit à capital variable, le prix des parts est fixé par la société de gestion en fonction de la valeur du patrimoine, et les demandes de cession sont inscrites dans une file d'attente, traitée selon l'ordre d'arrivée, sous réserve de trouver des acheteurs en face.

Le passage à capital fixe change la donne. « Lorsqu'on suspend la variabilité du capital, cela efface le carnet d'ordres », souligne Vincent Lamotte, directeur général délégué de Perial AM. Un nouveau mode de fonctionnement, fondé sur l'offre et la demande, se met alors en place. Chaque vendeur indique le nombre de parts qu'il souhaite céder ainsi que le prix demandé. « Ces informations entrent dans un carnet d'ordres et, généralement chaque mois, les offres d'achat et de vente sont confrontées pour aboutir à un prix d'exécution, celui qui permet de satisfaire un maximum de transactions », explique Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Ce mécanisme pourrait entraîner de nouvelles baisses de prix pour les SCPI concernées.

LA VENTE DE GRÉ À GRÉ, UNE OPTION POUR RÉCUPÉRER SES CAPITAUX

Si ces dispositifs sont à l'initiative des sociétés de



Un associé peut céder ses parts directement à un tiers

gestion, les porteurs disposent également d'une autre option : la vente de gré à gré. Rien n'empêche, en effet, un associé de céder ses parts directement à un tiers, en s'accordant librement sur le prix. Il suffit ensuite de faire enregistrer le changement de propriétaire auprès de la société de gestion.

Pour faciliter ces transactions et mettre en relations vendeurs et acquéreurs, des plateformes comme 2nd Market ou VendremaSCPI ont émergé. « La vente de gré à gré existe depuis toujours, mais elle se pratique assez peu », indique Thuylly Abécassis, cofondatrice de 2nd Market. La plateforme se présente comme un équivalent pour les SCPI des spécialistes de la seconde main, comme Leboncoin ou Vinted : le vendeur publie une annonce en précisant le nombre de parts et le prix souhaité, tandis que les acheteurs peuvent négocier.

« Tout se vend : c'est une question de rendement », assure Christophe Neves, cofondateur de la plateforme. Les acquéreurs visent ainsi des rendements de 6% à 7%, ce qui implique des décotes moyennes comprises entre 20% et 35% par rapport au prix de souscription. Une fois un accord trouvé, la plateforme met les parties en relation avec un notaire pour finaliser la transaction. Il faut alors compter entre six et huit semaines, ainsi que des frais pour rémunérer la plateforme (environ 6% dégressif) et le notaire (environ 3% dégressif). ■

Le contexte

TROIS SEMAINES DE BAISSSE

La surperformance des indices européens, que nous évoquions il y a un mois, a fait long feu. La faute à l'embrasement du Moyen-Orient depuis le 28 février et au blocage du détroit d'Ormuz qui a suivi. Les prix du pétrole et encore plus du gaz se sont envolés. Pour l'Europe, comme pour l'Asie également, l'impact est direct sur le coût de l'énergie. Pour le moment, on est loin des tarifs record de 2022, en particulier en France où le nucléaire fonctionne désormais à plein. Mais, si le conflit s'éternise, le sujet des prix de l'électricité risque d'être central à l'approche de l'hiver. Cette situation remet totalement en cause les perspectives d'inflation et de croissance et, par conséquent, les politiques des banques centrales. Les baisses de taux directeurs s'éloignent aux US, et en Europe, les taux à 10 ans sont au plus haut depuis 2011. De quoi renforcer les craintes sur le marché de la dette privée, sans parler de la dette des États.

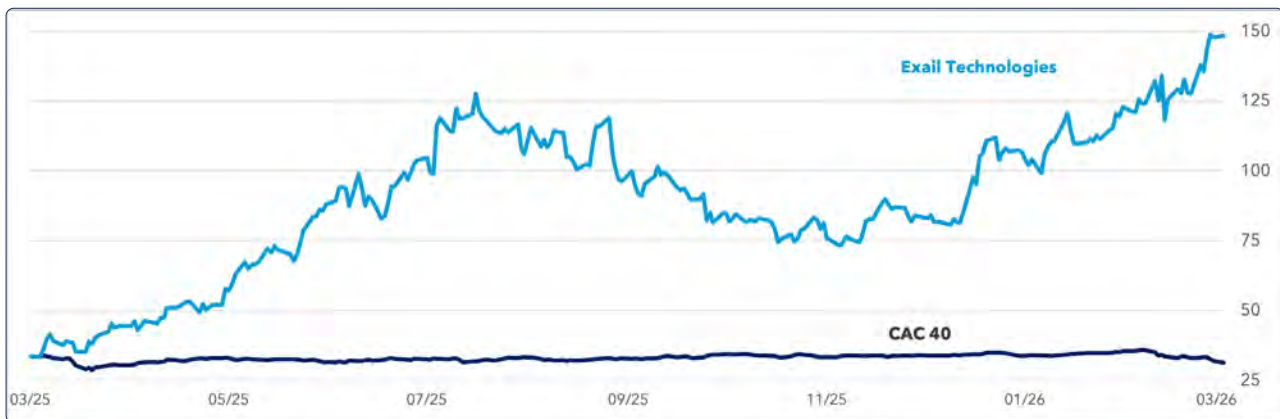
Le conflit a éclaté en pleine période de résultats annuels des valeurs moyennes françaises. Ces publications ont montré une résilience des résultats grâce à un début de reprise en fin d'année dans de nombreux secteurs. Une tendance qui se confirmait début 2026 et qui permettait aux dirigeants d'anticiper une accélération de la croissance des résultats. Ils vont devoir, malheureusement, gérer une nouvelle crise, après l'hyperinflation post Covid, la guerre en Ukraine, puis les taxes douanières américaines il y a un an. Sur les marchés, la volatilité s'est envolée : pour les investisseurs de long terme, la période pourrait offrir de bons points d'entrée alors que les valeurs françaises sont déjà décotées. D'autant que, face à la pression des marchés et des électeurs, il n'est pas impossible que Donald Trump cherche rapidement une porte de sortie.

Rédigé le 23/03/2026

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



EXAIL TECHNOLOGIES

Depuis le début de la guerre en Ukraine, le secteur de la défense est évidemment très recherché et dans l'univers des small et midcaps Exail Technologies, né en 2022 de la fusion entre iXblue et ECA Group, en a pleinement profité. Le groupe conçoit des systèmes de drones navals et des solutions de positionnement pour opérer dans les milieux les plus hostiles. Il vient de publier des résultats 2025 en croissance de 40% et a vu ses prises de commandes bondir de 87%. Fin 2025, son carnet de commandes dépassait le milliard d'euros. La menace iranienne de poser des mines dans le Détroit d'Ormuz rend encore plus stratégique le savoir-faire du groupe en matière de drones sous-marins. L'activité commerciale d'Exail Technologies ne devrait donc pas ralentir au cours des prochains mois. Il faudra que les performances financières suivent pour justifier la valorisation.

Les informations contenues sur cette page sont fournies à titre indicatif uniquement et ne constituent en aucun cas un conseil en investissement.

• **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 : 12,02 € <small>(Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2026)</small>	Inflation : + 0,9% <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (février 2026)</small>
RSA : 651,69 € <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	Emploi : 7,9% <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4^{ème} trimestre 2025</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu <small>(Depuis le 1^{er} février 2026)</small>	
Taux de rémunération : 1,5%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 2% <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} janvier 2026</small>	Plafond : 150.000 € <small>depuis le 1^{er} janvier 2014</small>
Assurance vie : 2,6% <small>(France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2024)</small>	

• **Retraite**

Âge légal : de 62 ans <small>(pour les natis jusqu'au 31/08/1961)</small> à 64 ans <small>(pour les natis à partir du 01/01/1968)</small>	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,4386 € <small>(au 01/11/2025)</small>	IRCANTEC : 0,56053 € <small>(au 01/01/2026)</small>

• **Immobilier**

Loyer : 145,78 points <small>(+ 0,79%) Indice de référence (IRL) 4^{ème} trimestre 2025</small>	Loyer au m² : 14 € <small>France entière (SeLoger - MeilleursAgents janvier 2026)</small>
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.117 € <small>(SeLoger - MeilleursAgents avril 2026)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.669 € <small>(appartements, 1^{er} avril 2026 - SeLoger - MeilleursAgents)</small>	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,4% <small>(1^{er} avril 2026 - Empruntis)</small>	

• **Taux d'intérêt légal** (1^{er} semestre 2026)

Taux légal des créances des particuliers : 6,67%	Taux légal des créances des professionnels : 2,62%
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (2^{ème} trimestre 2026)

Prêts à taux fixe : 4% (moins de 10 ans) 4,48% (10 à 20 ans) 5,19% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 5%
Prêts-relais : 6,2%	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (1^{er} trimestre 2026)

Montant inférieur à 3.000 € : 23,56%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 15,87%
Montant supérieur à 6.000 € : 8,67%



Le meilleur reste Avenir.



FINANCE



PRIVATE
EQUITY



IMMOBILIER



IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

Conseil Patrimonial à Pau | Paris | Tours | Biarritz



cabinetpea.fr

tél. 05 59 80 19 38 • conseil@pe-a.fr

1 allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau