

MARCHÉ IMMOBILIER

LA RENTRÉE DE TOUS LES ARBITRAGES



éclairage

**DONATIONS : UNE EXONÉRATION
DE 100 000 € À SAISIR AVANT LE 31/12**

décryptage fiscal

**POURQUOI VOTRE TAUX DE
PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE
CHANGE EN SEPTEMBRE**

zoom juridique

**SCI : PAS DE DISSOLUTION POUR
UNE CRÉANCE PERSONNELLE**

Sommaire

04



à la une

MARCHÉ IMMOBILIER

LA RENTRÉE DE TOUS LES ARBITRAGES

Après un an de redémarrage, le marché immobilier avance désormais sans le moteur qui l'avait relancé : le crédit bon marché. Taux qui repartent à la hausse, acheteurs plus prudents, incertitudes sur la politique du logement : les prochains mois diront si le mouvement peut s'inscrire dans la durée, ou s'il n'aura été qu'un rebond après deux années de crise.

07

décryptage fiscal

POURQUOI VOTRE TAUX DE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE CHANGE EN SEPTEMBRE

08

zoom juridique

SCI : PAS DE DISSOLUTION POUR UNE CRÉANCE PERSONNELLE

09

éclairage

DONATIONS

UNE EXONÉRATION DE 100 000 EUROS À SAISIR AVANT LE 31 DÉCEMBRE

Jusqu'à la fin de l'année, un don familial de somme d'argent échappe aux droits de donation à hauteur de 100 000 euros par donateur, en plus des abattements habituels. Explications.



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



Retraite complémentaire

JUSQU'À 8 700 EUROS VERSÉS À DES MILLIERS DE RETRAITÉS

Environ 70 000 retraités vont recevoir d'ici fin décembre un remboursement pouvant atteindre 8 700 euros. Près de 30 000 personnes ont déjà été indemnisées en juin. Ces versements font suite à un contrôle mené avec le fisc, qui a révélé que les pensions Agirc-Arrco de près de 100 000 retraités avaient été suspendues à tort par le régime de retraite complémentaire des salariés du privé.

Les personnes concernées sont principalement des retraités expatriés, dont la pension peut être interrompue faute de certificat d'existence, et des veufs et veuves bénéficiaires d'une réversion Agirc-Arrco. Les conjoints survivants doivent confirmer tous les quatre ans qu'ils ne se sont pas remariés pour continuer à percevoir cette pension, qui représente 60% de la retraite complémentaire de leur époux décédé.

Aucune démarche n'est nécessaire : les sommes dues sont versées directement sur le compte bancaire. Attention, la somme perçue devra être déclarée à l'administration fiscale.

Faux crédits

LA BANQUE DE FRANCE DONNE L'ALERTE

La Banque de France alerte sur la multiplication de fausses offres de crédit utilisant son nom. Les fraudeurs proposent des prêts à des taux attractifs pour réclamer des « frais de dossier » ou un acompte et récupérer des données personnelles et bancaires. L'institution rappelle qu'elle n'accorde aucun crédit aux particuliers : toute offre présentée en son nom est donc frauduleuse. Elle recommande de ne pas répondre, de ne transmettre aucun document et de n'effectuer aucun paiement. En cas de doute, il faut contacter la Banque de France par ses canaux officiels.

Carburants

TOTALENERGIES MAINTIENT SES PRIX PLAFONNÉS

Le groupe pétrolier TotalEnergies maintiendra le plafonnement de ses carburants « tant que le conflit au Moyen-Orient durera », a annoncé son PDG Patrick Pouyanné sur France Inter. Dans les stations concernées, l'essence est limitée à 1,99 euro le litre et le gazole à 2,25 euros le litre. Le dispositif, rétabli le 22 juillet après la reprise des tensions entre les États-Unis et l'Iran, coûterait entre 250 et 300 millions d'euros au groupe. Patrick Pouyanné prévient toutefois qu'une taxation accrue des « superprofits » pourrait entraîner sa suppression.

Sécurité sociale

DES REMBOURSEMENTS EN BAISSÉ EN 2027

À partir du 1^{er} janvier 2027, l'Assurance maladie va réduire la prise en charge de plusieurs dépenses de santé. Les consultations et soins dentaires courants seront remboursés à 50% de la base de remboursement, contre 60% actuellement. Le taux de remboursement certains médicaments chutera également, jusqu'à 3% à 7% pour ceux dont le service médical rendu est jugé faible, comme le Spasfon ou le Pivalone. Pansements, dispositifs médicaux et transports en ambulance ou taxi conventionné sont aussi concernés. Les patients en affection de longue durée (ALD) conserveront une prise en charge à 100% pour les soins liés à leur ALD (cancer, diabète, hypertension...). Les complémentaires santé « responsables » (95% des mutuelles) devraient compenser ces baisses de remboursement de la Sécu.

Le chiffre

6,5 mois

C'est la durée maximum d'indemnisation chômage en moins que subissent, depuis le 1^{er} septembre, les salariés ayant quitté leur emploi à la suite d'une rupture conventionnelle individuelle. Les allocations sont désormais versées durant 15 mois pour les moins de 55 ans (18 mois auparavant), 20,5 mois pour les 55-56 ans (22,5 mois) et 57 ans et plus (27 mois).



à la une

Marché immobilier LA RENTRÉE DE TOUS LES ARBITRAGES

Après un an de redémarrage, le marché immobilier avance désormais sans le moteur qui l'avait relancé : le crédit bon marché. Taux qui repartent à la hausse, acheteurs plus prudents, incertitudes sur la politique du logement : les prochains mois diront si le mouvement peut s'inscrire dans la durée, ou s'il n'aura été qu'un rebond après deux années de crise.

Cet été, l'obligation assimilable du Trésor (OAT 10 ans, la référence des emprunts de l'État français) a franchi le seuil symbolique des 4%, qu'elle n'avait plus atteint depuis 2009. Or, il s'agit de l'une des références que surveillent les banques pour établir leurs barèmes de crédit. Et l'année 2025 avait dû une bonne partie de sa reprise à la détente du crédit.

« La dynamique retrouvée avait permis une hausse des volumes de transactions dans l'ancien de 11% sur un an, rappelle Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Une reprise durable d'un marché dégradé se profilait. » Un an plus tard, la question n'est plus de savoir si le marché est reparti, mais si la reprise peut durer.

UNE REPRISE QUI PLAFONNE

Les volumes progressent encore. Au 30 juin 2026, les Notaires de France estiment à 954 000 les transactions dans l'ancien sur douze mois, au lieu de 949 000 fin mai. Mais la dynamique s'assagit : la progression annuelle des ventes, qui atteignait 11,4% fin février, est retombée à 5,7% fin mai. Les notaires y voient une normalisation plutôt qu'un retournement.

« Le millésime 2026 avait bien démarré, mais il a été rattrapé par certains événements », résume Loïc Cantin, qui cite la crise au Moyen-Orient, les aléas climatiques et le retour de l'inflation. La Fnaim table désormais sur 910 000 à 920 000 transactions à la fin de l'année, contre environ 950 000 en 2025.

LE CRÉDIT NE JOUE PLUS LE RÔLE DE MOTEUR

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, le taux moyen des prêts immobiliers est remonté à 3,30% en juillet, contre 3,23% entre février et avril. Sur vingt ans, il demeure quasi inchangé depuis décembre, à 3,16%. Les banques ont jusqu'ici amorti une partie de la tension obligataire, quitte à rogner leurs marges. Mais l'équation devient plus délicate si celle-ci s'installe : leurs barèmes, révisés chaque mois, ne s'ajustent qu'avec un décalage. Pour les acheteurs, le choc de pouvoir d'achat de 2021 et 2022 est encore loin d'être effacé (*voir encadré*).

Le signal le plus préoccupant vient plutôt de l'activité. Sur trois mois glissants, la production de crédits recule de 21,5% sur un an à fin juillet et le nombre de prêts accordés de 19,7%. Dans l'ancien, où l'activité faiblit depuis trois mois, la production baisse de 12,2% et le nombre de prêts de 10,9%.

Le robinet du crédit n'est pas fermé. « Les banques sont prêteuses, il n'y a pas de problème d'accès au crédit », expliquait Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage, avant le franchissement des 4%. Il estime que le maintien d'une OAT à ce niveau risque d'entraîner les banques dans « un mouvement plutôt haussier, avec un coût de l'argent plus élevé ». Après une hausse de 0,25 point en juin, la Banque centrale européenne (BCE) a maintenu ses taux en juillet.

DES PRIX QUI RÉSISTENT, DES ACHETEURS QUI TRIENT

Les prix ne compensent guère cette perte de pouvoir d'achat. « À l'échelle nationale, ils se stabilisent sur l'année 2026, observe Julien Langlade, président du courtier Cafpi. Mais cette moyenne cache de fortes disparités locales : quand Bordeaux progresse de 0,95% sur un an, Rennes recule de 7,25% et Marseille de 5,20%. La photo nationale rassure, la réalité de terrain reste très hétérogène ».

Les statistiques Notaires-Insee confirment cette quasi-stabilité : au premier trimestre, les prix de l'ancien ont augmenté de 0,2% sur trois mois et de 0,1% sur un an. Dans le neuf, 13 939 logements ont été mis en vente au premier trimestre, 12,7% de moins qu'au trimestre précédent.

Les acquéreurs arbitrent. « Ils sont parfois contraints de revoir leur capacité d'apport, de



Seuls 13 939 logements ont été mis en vente au 1^{er} trimestre 2026

rogner quelques mètres carrés ou de changer de ville », explique Ludovic Huzieux.

Les vendeurs composent aussi. « Certains cèdent leur bien moins cher qu'espéré pour racheter avec un crédit plus coûteux que celui souscrit quelques années plus tôt », souligne Loïc Cantin. Les banques allongent la durée pour soutenir une demande qui s'essouffle : 51% des prêts à l'accession accordés en juillet portent sur une durée de 25 ans ou plus, contre 46,8% en 2025.

Selon le baromètre Cafpi de mai, seuls 7% des Français déclaraient avoir reporté leur projet, et 95% avaient fait le deuil d'une franche baisse des taux. Le marché s'est adapté plutôt que de s'arrêter.

L'INVESTISSEMENT LOCATIF SE CHERCHE

Les bailleurs avancent dans un paysage profondément remanié. Créé pour trois ans par la loi de finances pour 2026 après la fin du Pinel, le dispositif Relance logement, dit « Jeanbrun » (du nom du ministre de la Ville et du Logement, Vincent

Jeanbrun), vise à redonner de l'attrait à la location de longue durée. Il concerne le collectif neuf et l'ancien lorsque les travaux atteignent 30% du prix d'acquisition. Son effet reste à mesurer.

Avec des prix qui ne baissent plus franchement et un crédit plus cher qu'en 2021, la rentabilité se calcule au cas par cas, taxe foncière et charges déduites. S'y ajoute la contrainte énergétique : les logements classés G sont interdits à la location depuis 2025, les F le seront en 2028.

UNE CONFIANCE À RECONSTRUIRE

Reste la confiance. Un achat engage sur vingt ans ou davantage et suppose de la visibilité. Or le chômage des jeunes atteint 22%, et le Budget 2027, comme l'approche de la présidentielle, ajoutent une incertitude politique. « Ce sont rarement des périodes de reprise des transactions immobilières, prévient Loïc Cantin. Quelle politique du logement sera proposée ? Sur quoi débouchera la prochaine loi de finances ? Les acheteurs risquent de perdre confiance. »

Attendre n'est pourtant pas la meilleure stratégie. « Le plus important pour un futur acheteur



aujourd'hui, c'est de bien construire son projet en amont », insiste Julien Langlade. L'éco-prêt à taux zéro, l'apport personnel et la solidité du dossier peuvent faire la différence, parfois davantage que quelques centièmes de point sur le taux.

La reprise de 2025 aura tenu au cours du premier semestre 2026. La rentrée dira si elle est assez solide pour absorber la remontée des taux et le retour de l'incertitude, et trouver ailleurs son équilibre : dans les prix consentis par les vendeurs, les mètres carrés sacrifiés par les acheteurs, les rendements exigés par les investisseurs.



Acheter aujourd'hui : 13 m² envolés en cinq ans

Malgré le rebond, le choc des taux n'a pas été effacé. Selon une étude publiée en juillet par Meilleurtaux, un ménage remboursant 1 000 euros par mois sur vingt ans peut acheter en moyenne 13 mètres carrés de moins qu'à la fin de 2021. La baisse des taux d'intérêt de 2025 en avait rendu une part. Mais leur remontée au premier semestre a déjà fait reperdre environ 1 m² depuis janvier. Les écarts demeurent considérables : par rapport à décembre 2021, la perte atteint 36 m² à Nîmes, 29 au Mans et 27 à Toulon. À Paris, où la baisse des prix a absorbé une large part du choc, elle n'est que de 1 m². Pour boucler un projet, l'arbitrage se joue sur quatre leviers : l'apport, le prix négocié, la surface et la localisation. ■

Déclaration

Pourquoi votre taux de prélèvement à la source change en septembre

Tous les ans, de nombreux contribuables découvrent un nouveau taux de prélèvement à la source sur leur fiche de paie ou leur relevé de paiement de pension. D'où vient-il ? Comment le vérifier et le modifier ? Les explications.

Le 1^{er} septembre, l'administration fiscale a actualisé le taux de prélèvement à la source (PAS) de la quasi-totalité des foyers fiscaux. Ce rendez-vous, qui survient chaque année à la même date, explique la plupart des variations observées sur la fiche de paie ou le relevé de pension à la rentrée. En application du I de l'article 204 H du Code général des impôts (CGI), ce taux est calculé pour chaque foyer, par le fisc, à partir de la dernière déclaration de revenus disponible. Le nouveau taux retenu s'applique jusqu'en août 2027, sauf modulation demandée ensuite par le contribuable.

Pour rappel, le prélèvement à la source consiste à récolter l'impôt sur le revenu au moment où celui-ci est perçu, sous forme d'un taux appliqué au salaire ou à la pension ou, pour les indépendants, sous forme d'un acompte prélevé mensuellement ou trimestriellement. Ce taux ne constitue qu'une avance : il ne correspond pas au montant définitif de l'impôt, arrêté l'été suivant après la déclaration de revenus.

CALCUL À PARTIR DES REVENUS DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

Le taux appliqué à partir de septembre repose sur les revenus déclarés au printemps, soit ceux perçus jusqu'à 21 mois plus tôt. Un décalage sépare donc la période de référence de son application effective sur la paie. Une hausse de revenus survenue au 1^{er} janvier 2026 ne se répercutera, *de facto*, sur le taux qu'à la rentrée 2027, sauf modulation

demandée en cours d'année par le contribuable.

Pour un couple marié ou pacsé, un taux individualisé s'applique par défaut aux revenus personnels depuis le 1^{er} septembre 2025, en application de l'article 19 de la loi de finances pour 2024, sauf option contraire pour le taux commun du foyer. Lorsqu'aucun taux n'a encore été transmis à l'employeur, par exemple pour un salarié qui débute une activité, c'est un taux non personnalisé, dit taux neutre, qui s'applique jusqu'au traitement de la première déclaration.

« Le nouveau taux retenu s'applique jusqu'en août 2027, sauf modulation demandée ensuite par le contribuable. »

UNE AVANCE, PAS L'IMPÔT FINAL

Un taux de prélèvement à la source en hausse n'est pas forcément synonyme d'une imposition plus lourde. Il reflète seulement des revenus de référence supérieurs à ceux retenus l'année précédente et ne préjuge pas de la situation en cours. Si le prélèvement excède l'impôt réellement dû, l'excédent sera remboursé lors de la régularisation estivale.

Les charges déductibles suivent une logique parallèle. Un versement effectué en 2025 sur un plan d'épargne retraite (PER) entre dans le calcul du taux appliqué à partir de septembre 2026, puisqu'il figure dans la dé-

claration des revenus de 2025. Un versement réalisé en 2026, en revanche, ne sera pas automatiquement pris en considération par l'administration avant la rentrée 2027. Il est toutefois possible d'en tenir compte en cas de modulation.

VÉRIFIER ET CORRIGER SON TAUX

Le taux applicable au 1^{er} septembre est consultable sur l'espace Finances publiques du site impots.gouv.fr, dans le service « Gérer mon prélèvement à la source », ou sur la page récapitulative affichée à l'issue de la déclaration en ligne. Le comparer avec celui figurant sur le bulletin de salaire permet de vérifier que le collecteur (l'employeur) applique bien le taux calculé par l'administration.

Une correction se justifie lorsqu'un contribuable voit sa situation actuelle s'écarter sensiblement de celle de l'année de référence, par exemple en cas de départ à la retraite ou de changement dans la composition du foyer. Une modulation à la baisse est possible, sous conditions.

Un ajustement demandé via le service « Gérer mon prélèvement à la source » ne se répercute pas nécessairement sur la paie du mois suivant. Le nouveau taux, transmis automatiquement à l'employeur ou à la caisse de retraite, met, en pratique, un à trois mois pour s'appliquer, selon le calendrier de traitement propre à chaque collecteur. ■

Pas de dissolution pour une créance personnelle

Le créancier personnel d'un associé d'une société civile immobilière ne peut pas provoquer la disparition de la SCI pour recouvrer sa créance, a jugé la Cour de cassation dans un récent arrêt.

Le 16 mars 2016, un créancier a fait nantir à son profit les parts détenues par l'un des deux associés d'une société civile immobilière (SCI). Cette garantie devait lui permettre de récupérer sa mise en cas de défaillance de son débiteur.

La créance est restée impayée. Par acte du 25 février 2021, le créancier a donc assigné la SCI et ses deux associés pour obtenir la dissolution judiciaire de la société, la mise à prix de son patrimoine, le paiement direct de sa créance sur le prix des immeubles vendus et l'indemnisation de son préjudice.

Le tribunal, puis la cour d'appel de Reims dans un arrêt du 25 juin 2024, ont prononcé la dissolution et désigné un mandataire judiciaire pour liquider la SCI. Les juges ont estimé que le créancier pouvait emprunter la voie dite de l'« action oblique », prévue à l'article 1341-1 du Code civil. Les associés et la SCI se sont pourvus en cassation.

L'ACTION OBLIQUE S'ARRÊTE AUX DROITS ATTACHÉS À LA PERSONNE DU DÉBITEUR

L'action oblique invoquée par le créancier permet à celui-ci d'exercer lui-même les droits que son débiteur néglige de faire valoir, lorsque cette inaction compromet ses chances d'être payé. Un créancier peut ainsi réclamer à la place de son débiteur une somme qu'un tiers doit à ce dernier.

Le même texte pose toutefois une limite : les droits exclusivement rattachés à la personne du

débiteur échappent au créancier. Toute la difficulté consistait à déterminer de quel côté de cette frontière se situe la demande de dissolution de la SCI.

LA DISSOLUTION POUR JUSTES MOTIFS RESTE RÉSERVÉE AUX ASSOCIÉS

Dans un arrêt rendu le 11 juin 2026, la troisième chambre civile de la Cour de cassation casse le



jugement rémois en appel au visa des articles 1341-1 et 1844-7, 5°, du Code civil. Ce dernier prévoit que la dissolution anticipée d'une société peut être prononcée par le tribunal, à la demande d'un associé et pour de justes motifs, notamment lorsqu'un associé n'exécute pas ses obligations ou lorsqu'une mésentente paralyse le fonctionnement de la société.

La Haute juridiction en déduit une règle de principe : l'action en dissolution pour justes motifs constitue « un droit propre attaché à la qualité d'associé » et ne peut pas être exercée par un créancier personnel agissant par la voie oblique. Le raisonnement s'explique par la nature des motifs invoqués, qui s'apprécient au regard du pacte social, donc des

relations entre les associés eux-mêmes. Un tiers reste étranger à cette appréciation. L'affaire est renvoyée devant la cour d'appel de Nancy.

LE NANTISSEMENT DE PARTS SOCIALES NE CONFÈRE PAS LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ

La décision de la Cour de cassation rappelle la portée limitée du nantissement de parts sociales.

Le créancier nanti dispose d'un droit sur la valeur des parts, et non des prérogatives attachées à la qualité d'associé. Il ne vote pas aux assemblées et ne décide pas du sort de la société.

Trois voies restent ouvertes pour recouvrer la créance. Le créancier peut réaliser son nantissement dans les formes prévues par la loi, saisir les sommes que la société doit à l'associé, dividendes ou boni de liquidation, ou encore poursuivre le paiement sur l'ensemble du patrimoine personnel de son débiteur.

UNE PROTECTION POUR LES AUTRES ASSOCIÉS

L'arrêt de la Cour met les sociétés à l'abri d'une disparition provoquée par le créancier de l'un de leurs associés. La solution prolonge une jurisprudence constante, qui range déjà le droit de vote et l'action en nullité des délibérations sociales parmi les droits propres de l'associé. Tous les droits attachés à la détention de parts n'ont donc pas la même nature, et cette distinction commande les possibilités d'action des tiers. ■



éclairage

Donations

UNE EXONÉRATION DE 100 000 EUROS À SAISIR AVANT LE 31 DÉCEMBRE

Jusqu'à la fin de l'année, un don familial de somme d'argent échappe aux droits de donation à hauteur de 100 000 euros par donateur, en plus des abattements habituels. Explications.

L'abattement exceptionnel de 100 000 euros sur les dons familiaux de sommes d'argent entre dans sa dernière ligne droite. Depuis le 15 février 2025, certains versements consentis en pleine propriété échappent aux droits de donation, à charge pour celui ou celle qui les reçoit de les affecter à un logement neuf ou à la rénovation énergétique de sa résidence principale. La fenêtre se referme le 31 décembre 2026.

QUI PEUT RECEVOIR LE DON ?

La liste est limitative : enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant et, en l'absence de descendance, neveu ou nièce, entendus comme les seuls enfants des frères et sœurs du donateur. Conjoint, partenaire de Pacs, ascendants et fratrie restent à l'écart : il s'agit de gratifier les jeunes générations. Le donateur n'a pas d'âge limite, à la différence du don

familial de sommes d'argent λ , réservé aux moins de 80 ans.

QUELS MONTANTS ÉCHAPPENT AUX DROITS ?

Le plafond est double : 100 000 euros d'un même donateur vers un même donataire, et 300 000 euros au total par bénéficiaire, qui peut être gratifié par plusieurs personnes. Le lien de parenté est ici sans influence, ce qui tranche avec les règles habituelles. Un enfant peut donc recevoir 100 000 euros de son père, autant de sa mère et la même somme d'un grand-parent, en un ou plusieurs versements.

À QUOI LES SOMMES DOIVENT-ELLES SERVIR ?

Deux emplois seulement ouvrent droit à l'exonération : l'achat d'un logement neuf, y compris sur

plans (en vente en l'état futur d'achèvement ou Vefa), ou des travaux éligibles à MaPrimeRénov' dans la résidence principale dont le donataire est propriétaire. Est considéré comme neuf un bien achevé à la date de l'acquisition et jamais habité. En Vefa, c'est l'acte authentique qui fait foi, non le contrat de réservation : signé dans les six mois du versement, il autorise l'échelonnement des appels de fonds.

QUELLES OPÉRATIONS SONT ÉCARTÉES ?

Dans une note publiée au Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP), l'administration fiscale a fermé la porte à des opérations que la loi n'excluait pas expressément : la construction de sa résidence principale par le donataire, de même que l'achat d'un terrain à bâtir destiné à cette construction, le remboursement anticipé d'un prêt souscrit pour une acquisition antérieure au 15 février 2025, l'apport ou le prêt en compte courant à une société civile immobilière (SCI), ou encore l'achat d'un logement en résidence services loué à l'exploitant. Les travaux ne peuvent viser un bien mis en location, alors que l'achat d'un bien pour le mettre en location à un tiers à titre de résidence principale est autorisé.

DE COMBIEN DE TEMPS DISPOSE LE BÉNÉFICIAIRE ?

La loi laisse jusqu'au dernier jour du sixième mois suivant le versement pour affecter les fonds reçus, le mois du versement n'étant pas décompté : un don reçu le 5 juin 2026 doit être employé au plus tard le 31 décembre, un versement du 31 décembre laissant jusqu'au 30 juin 2027.

LE LOGEMENT DOIT-IL ÊTRE CONSERVÉ ?

Le texte exige une conservation pendant cinq ans, en affectation exclusive et continue à la résidence principale du donataire ou à une location à usage d'habitation principale, le décompte partant de l'acquisition ou de la fin des travaux. Résidences secondaires, garages et logements vacants sont exclus, et le bail ne peut être consenti à un membre du foyer fiscal. Céder le bien avant l'échéance fait perdre l'exonération, même en cas de réinvestissement immédiat. Seul le décès du bénéficiaire dispense ses héritiers de poursuivre l'engagement.



Le don exonéré doit être affecté à l'achat d'un logement neuf ou à des travaux de rénovation énergétique

COMMENT DÉCLARER LE DON ?

Aucun passage devant notaire n'est imposé. Le don échappe à la déclaration en ligne, devenue la règle depuis le 1^{er} janvier 2026. Le bénéficiaire doit adresser le formulaire n° 2735, en deux exemplaires, au service d'enregistrement de son domicile. Les justificatifs ne sont pas à joindre à l'administration fiscale. Il faut simplement les garder de côté pour pouvoir les produire, en cas de demande d'information d'un agent.

L'AVANTAGE SE CUMULE-T-IL AVEC LES ABATTEMENTS CLASSIQUES ?

C'est tout l'intérêt de ce dispositif temporaire. Il est cumulable avec les abattements sur les donations de droit commun, qu'il s'agisse des 100 000 euros en ligne directe, des 31 865 euros pour un petit-enfant, des 5 310 euros pour un arrière-petit-enfant, des 7 967 euros pour un neveu ou une nièce, ou du don familial de somme d'argent à hauteur de 31 865 euros. En revanche, il exclut tout autre avantage sur les mêmes dépenses : ni MaPrimeRénov', ni crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile, ni déduction de charges ne peuvent être sollicités en supplément. ■

Le contexte

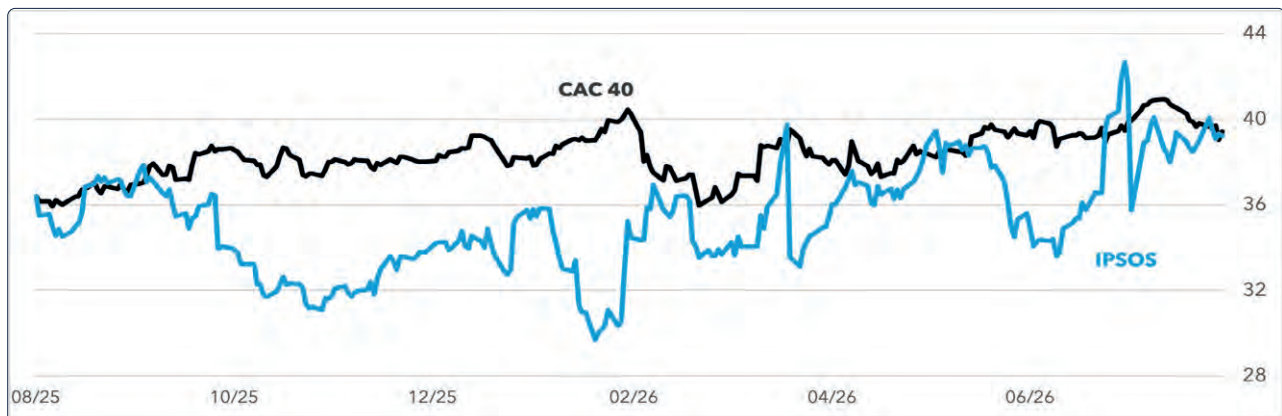
UN MOIS D'AOÛT À DEUX VITESSES

La purge de juillet n'aura pas duré. Portées par des publications rassurantes, couronnées en fin de mois par un trimestre record de Nvidia, les valeurs technologiques ont vivement rebondi : l'indice Nasdaq (indice américain de référence pour ces titres) gagne plus de 6%, l'indice large S&P 500 près de 4% et le Dow Jones, plus industriel, 1,5%, tandis que le KOSPI, l'indice boursier de référence coréen, a effacé une partie de son krach. Mais l'embellie s'est heurtée mi-août à une brusque remontée des taux longs, sur le marché des obligations. En cause, le regain de craintes inflationnistes, nourri par la hausse du pétrole, et l'inquiétude sur les déficits publics, qui poussent les investisseurs à exiger des rendements plus élevés. Le 30 ans américain a dépassé 5,3%, le Bund allemand a inscrit un plus haut de 15 ans et l'OAT 10 ans français a franchi 4%, une première depuis 2009. La réunion de Jackson Hole, conférence annuelle réunissant les banquiers centraux organisée par la Réserve fédérale (Fed), est donc très attendue : le nouveau président de la banque centrale américaine, Kevin Warsh, y prononcera son premier grand discours. En France, la tension est aggravée par l'incertitude politique, entre un budget 2027 que le gouvernement Lecornu devra faire adopter sans majorité et le début de la campagne présidentielle marqué par des débats sur le « gel » d'une partie de la dette. Résultat, les indices parisiens ont sous-performé au cours du mois. Si l'Euro Stoxx 600 a grappillé 1%, le CAC 40 comme le CAC Mid & Small ont reculé de plus de 1%. Les banques ont signé en fin de mois leur pire séance depuis juillet. Le paradoxe est que les publications semestrielles ont confirmé l'accélération de la croissance au deuxième trimestre (+ 2,5%, contre + 1 % au premier pour les small et midcaps - *source : IDMidCaps*) avec une tendance positive dans la plupart des secteurs (industrie hors automobile, services et informatique en tête), la consommation restant à la traîne malgré une timide stabilisation du luxe. Tant que les taux d'intérêt n'auront pas reflué, la prudence restera de mise sur les valeurs moyennes françaises.

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



IPSOS

À l'approche de l'élection présidentielle en France, difficile de ne pas évoquer Ipsos, institut de sondages historique fondé en 1975. Les enquêtes politiques ne pèsent pourtant qu'une petite part de ses revenus : le groupe est avant tout l'un des leaders mondiaux des études de marché auprès des consommateurs, des clients et des salariés. L'actualité récente n'a rien d'exaltant : objectif de croissance 2026 abaissé (« autour de 2% » contre 2 à 3% précédemment) et nouveau changement de directeur général, à peine un an après le précédent. Pourtant, le groupe a renoué avec la croissance au deuxième trimestre (+ 3% en organique). Surtout, sa valorisation est extrêmement faible (ratio cours/bénéfice, ou PER, 2026 inférieur à 8) pour une société peu cyclique et génératrice de cash, qui pourrait en outre bénéficier de l'IA pour ses marges. La réduction de la décote passera certainement par une clarification de la gouvernance.

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 personne seule sans enfant (revenus 2025 imposables en 2026)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 19 550 €	revenu net imposable 17 596 €	cas général 10 000 €	investissement Outre-mer 18 000 €

• Emploi

Smic : 12,31 € (Taux horaire brut au 1 ^{er} juin 2026)	Inflation : + 2,1% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (juillet 2026)
RSA : 651,69 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	Emploi : 8,3% Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 2 ^{ème} trimestre 2026

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 ^{er} août 2026)	
Taux de rémunération : 1,7%	Plafond : 22 950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 2% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1 ^{er} janvier 2026	Plafond : 150 000 € depuis le 1 ^{er} janvier 2014
Assurance vie : 2,65% (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2025)	

• Retraite

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

• Immobilier

Loyer : 148,37 points (+ 1,15%) Indice de référence (IRL) 2 ^{ème} trimestre 2026	Loyer au m² : 14 € France entière (SeLoger - MeilleursAgents janvier 2026)
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3 130 € (SeLoger - MeilleursAgents juillet 2026)	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9 670 € (appartements, 1 ^{er} sept. 2026 - SeLoger - MeilleursAgents)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,45% (1 ^{er} septembre 2026 - Empruntis)	

• Taux d'intérêt légal (2^{ème} semestre 2026)

Taux légal des créances des particuliers : 6,84%	Taux légal des créances des professionnels : 2,75%
--	--

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers (3^{ème} trimestre 2026)

Prêts à taux fixe : 4,07% (moins de 10 ans) 4,57% (10 à 20 ans) 5,29% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 5%
Prêts-relais : 6,2%	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation (3^{ème} trimestre 2026)

Montant inférieur à 3 000 € : 23,53%
Montant compris entre 3 000 et 6 000 € : 15,67%
Montant supérieur à 6 000 € : 8,56%



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