

TAXE FONCIÈRE

Nos conseils
pour réduire la facture



SUCCESSION

Les leçons à tirer
du cas Alain Delon

BOURSE

Pourquoi le PEA est
aussi pour les jeunes

Le Revenu

Le Revenu

Placements

4,90 €

Octobre 2024 - Numéro spécial

Le Magazine Conseil pour votre Argent

Spécial retraite

DOPEZ VOTRE TRAIN DE VIE!

>> 30 pages pour faire les bons choix

50 PER
AU BANG
D'ESSAI

M 01355 - 320H - F: 4,90 € - RD



BEL: 6,30 € DOM: 7,40 € MAR: 62,00 MAD TOM: 1.100,00 XPF

CERTAINS TABLEAUX ONT DE LA VALEUR



D'AUTRES EN CRÉENT.

PERFORMANCE CUMULÉE

BDL REMPART

3 ANS : **+41,3 %**

10 ANS : **+48,9 %**

DEPUIS LA CRÉATION
DU FONDS : **+118,9 %**

ISIN : FR0010174144

PERFORMANCE SUR 10 ANS

ANNÉE	BDL REMPART	INDICE DE RÉFÉRENCE*
2014	+4,0 %	+0,1 %
2015	+7,4 %	-0,1 %
2016	+0,8 %	-0,3 %
2017	+2,9 %	-0,4 %
2018	-9,1 %	-0,4 %
2019	+6,9 %	-0,4 %
2020	-6,4 %	-0,5 %
2021	+16,1 %	-0,5 %
2022	+14,9 %	+0,0 %
2023	+6,0 %	+3,3 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Ce fonds présente un risque de perte en capital.

Chez BDL Capital Management,
nous mettons nos convictions au service
de votre épargne.

BDL 
INVESTISSEMENT DE CARACTÈRE

NIVEAU DE RISQUE - SRI

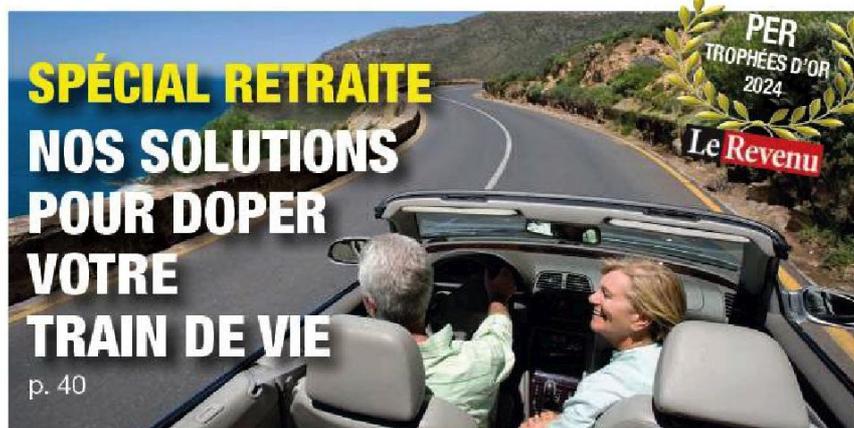


» Découvrez nos fonds **BDL Rempart & BDL Convictions**
sur bdlcm.com ou parlez-en à votre conseiller financier.

Le SRI part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant toute la période de détention recommandée.

* Indice de référence : ESTER. Ceci est une COMMUNICATION PUBLICITAIRE. RISQUES DU FONDS : RISQUE ACTIONS, LIQUIDITÉ, CRÉDIT, CONTREPARTIE, DE CHANGE ET DE PERTE EN CAPITAL. Pour plus d'informations sur les risques et les caractéristiques du fonds, veuillez vous référer au prospectus de BDL Rempart et au document d'informations clés pour l'investisseur (DICI) disponibles sur www.bdlcm.com/rempart. L'investissement promu concerne l'acquisition de parts ou d'actions d'un fonds. La décision d'investir dans BDL Rempart doit tenir compte de toutes les caractéristiques, de tous les objectifs et de tous les risques du fonds promu, tels que décrits dans son prospectus ou dans le DICI. Avant tout investissement, contactez votre intermédiaire financier habituel. BDL Capital Management : 24, rue du Rocher - 75008 Paris - Numéro de Siret : 48109448000029 | N° d'agrément AMF : GP-05000003 - www.bdlcm.com - Crédit photo : GettyImages - BABEL

SOMMAIRE



SPÉCIAL RETRAITE
NOS SOLUTIONS
POUR DOPER
VOTRE
TRAIN DE VIE

p. 40

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER



Réussir son premier
achat immobilier

p. 32

À RETENIR CE MOIS-CI



La loi Barnier toujours d'actualité
pour les propriétaires

p. 8

PATRIMOINE D'UNE FAMILLE



Bruno: "Alléger
en toute légalité
un taux d'impôt de 45%"

p. 38

PRÉPARER UNE SUCCESSION



Les leçons
à tirer du cas
Alain Delon

p. 14

POUR NOUS JOINDRE

• Nos coordonnées : Le Revenu, Service lecteurs, TBS Services, CS60003, 31242 L'Union cedex
@ 01 49 29 30 10. • Service conseil à nos abonnés. Par téléphone: le vendredi de 9 h 30 à 12 h,
appelez le numéro communiqué lors de la souscription de votre abonnement.
Par Internet: posez vos questions dans l'espace abonnés du site www.lerevenu.com

5 **Éditorial** par *Jean Léon Vandoorne*
Les épargnants dans le brouillard

6 **Votre patrimoine** par *Bernard Yquem*
8 À retenir ce mois-ci

Préparer une succession

14 Succession: les leçons à tirer
du cas Alain Delon
16 Comment déshériter un proche
20 Consentir un legs à une association

Réduire vos impôts

22 Taxe foncière, nos conseils
pour réduire la facture
26 Pourquoi vous devez connaître l'article 199
terdecies-0 A du Code général des impôts

Diversifier vos placements

28 Pourquoi le PEA est aussi pour les jeunes

Investir dans l'immobilier

30 Combien vaut une chaumière
normande à Honfleur
32 Réussir son premier achat immobilier
36 Quatre solutions pour réduire
les frais de notaire

Patrimoine d'une famille

38 Bruno: «Alléger en toute légalité
un taux d'impôt de 45 % »

Dossier

40 Retraite: nos solutions pour
doper votre train de vie

Réussir en Bourse

70 Priorité aux grandes valeurs
des pays développés
71 FDJ et Orange reprennent des couleurs
72 Nous sortons Oddo BHF Avenir
73 BNP Paribas Easy Global Blue Economy
intègre notre sélection

Pratique

74 Jurisprudence
76 Courrier des lecteurs
78 Fiscalité de vos placements
80 Fiscalité immobilière
82 Fiscalité de votre transmission
83 Rentabilité de vos placements

Plaisirs

84 Art actualités
88 Subaru XT Turbo
89 Jeux
90 La tentation d'une île
94 L'art africain très en vogue
98 Convictions par *Christian Fontaine*
99 Livres



VOIR + LOIN

C'est investir et gérer
avec une **vision long terme**
en France et en Europe
pour conjuguer recherche
de **performance et résilience**

Pour la 5^{ème} année consécutive,
la SCPI Novaxia NEO vise un taux
de distribution* de + de 6% (non garanti).

Taux de Rendement Interne (TRI) 30/06/19 — 31/06/2024 : 7,64%.
Investissement présentant notamment des risques de perte en
capital et d'illiquidité. Les performances passées ne présagent pas
des performances futures. Durée de placement recommandée :
10 ans minimum. Le label ne garantit pas la performance du
fonds. Documents réglementaires disponibles auprès de la société
de gestion ou sur www.novaxia-investissement.fr



Article 9
SFDR

Envie
d'en savoir
plus ?



Novaxia
Investissement

*Historique de Taux de distribution : 6,15% en 2020 ; 6,49% en 2021 ; 6,33% en 2022, 6,51% en 2023.

Novaxia Investissement – Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 14000022 en date du 08 juillet 2014
RCS Paris 802 346 551 – Siège social : 45, rue Saint-Charles – 75015 Paris – www.novaxia-investissement.fr – Communication publicitaire.

Les épargnants dans le brouillard

« **L**e pis que je trouve en notre état, c'est l'instabilité, et que nos lois, non plus que nos vêtements, ne peuvent prendre aucune forme arrêtée. » Incertains de ce que le nouveau pouvoir leur réservera ces prochains mois, épargnants et entreprises partagent certainement cette pensée de Michel de Montaigne, au XVI^e siècle. Crise climatique, guerres encore géographiquement limitées, montée en puissance de l'intelligence artificielle, retournement économique... ces inconnues, tout investisseur y fait face dans le monde entier. En France, le résultat des législatives a ajouté un risque supplémentaire, dont notre pays avait perdu l'habitude, l'instabilité politique.

La désignation d'un nouveau Premier ministre, en la personne de Michel Barnier, offre un sursis. Le 5 septembre, épargnants et entrepreneurs ont poussé un soupir de soulagement. Son profil éloigne, temporairement, le risque d'une hausse incontrôlée des charges et des prélèvements pour les entreprises et les particuliers. Aura-t-il été déjà censuré lorsque le numéro d'octobre de votre mensuel sera encore dans les kiosques ? Parviendra-t-il à faire voter un projet de loi de finances 2025 d'ici le 31 décembre, au prix d'efforts monstrueux face au mur de nos dettes ? « Je ne m'interdis pas une plus grande justice sociale », a dit Michel Barnier sur TF1. Qui dirait l'inverse ? Tiendra-t-il jusqu'au 9 juin 2025, alors que les oppositions réunies pourraient bien contraindre Emmanuel Macron à dissoudre de nouveau l'Assemblée nationale ? L'imaginer, c'est déjà être optimiste.

D'ici là, le ciel restera menaçant sur le plan fiscal et patrimonial, avec le risque persistant d'une fiscalité plus lourde pour les ménages. Lectrices et lecteurs du *Revenu*, vous avez certainement des décisions à prendre d'ici la fin de l'année et au-delà. Plus que jamais, la diversité dans vos choix d'investissements s'impose. C'est vrai pour les valeurs boursières, soumises à une



*Plus que jamais,
la diversité
dans vos choix
d'investissements
s'impose.*

plus forte volatilité depuis la dissolution. Début septembre, le CAC 40 ne s'en était pas encore remis. C'est le moment de rappeler ce credo du *Revenu* : miser sur la Bourse s'inscrit dans le choix du long terme.

Une stratégie de diversification pourrait vous conduire à regarder au-delà des frontières géographiques, au regret de Michel Barnier, partisan en 2021 d'une fiscalité encourageant l'investissement dans le système productif français. Des instruments comme les ETF (*Exchange Trading Funds*) s'y prêtent. Selon les statistiques de l'AMF (Autorité des marchés financiers), au premier trimestre 2024, le nombre de particuliers actifs sur ce type d'instruments avait augmenté de près de 36 % par rapport au premier trimestre 2023.

Se tourner vers la pierre, alors que la crise du logement témoigne d'une offre insuffisante et que les prix baissent depuis deux ans ? Les acteurs du secteur le réclament, alors que la niche fiscale Pinel d'aide à l'investissement locatif doit disparaître le 31 décembre prochain. Le problème, c'est qu'investir dans des appartements destinés à être loués nus n'offre qu'une très faible rentabilité (1 à 2 % hors plus-values à la revente) dans les zones tendues où l'on manque de logements, découvre-t-on à la lecture du récent rapport du député Annaïg Le Meur. Un travail dont l'objectif premier est de démontrer la nécessité d'alourdir la fiscalité sur la location meublée par les particuliers. Les propriétaires, qui voient depuis deux ans les taxes foncières flamber avec des hausses à deux chiffres dans de nombreuses communes, ne seront pas étonnés de cette faible rentabilité.

Et que dire des allers-retours sur MaPrimeRénov' qui doit aider au financement de la rénovation énergétique d'appartements anciens, alors que la réglementation sur les passoires thermiques se durcit ? Huit Français sur dix souhaitent plus de constance dans ce domaine, selon un sondage d'OpinionWay.

Instabilité quand tu nous tiens...

Pour vos remarques et suggestions, écrivez-moi par courrier ou par e-mail : jlvanoorne@lerevenu.com

S'adapter aux évolutions à venir

Agir dans la précipitation n'est jamais bon. La gestion de vos économies demande de la constance. Il faut aussi savoir s'adapter à son temps. Des évolutions sont à prévoir dans les mois à venir tant sur le plan de la fiscalité que de la rentabilité des différentes familles de placements.

Je souhaite, en ces temps de flottement, rappeler la nécessité de faire régulièrement le point sur son patrimoine. En cet automne 2024, vous devez vous poser au moins trois questions. Les voici.

Combien épargnez-vous ?

Vos courriels et les comptes que vous m'envoyez sont, pour moi, intéressants à plusieurs titres. Tout d'abord, je profite de vos expériences. Car, pour vous aider, j'ai besoin d'exemples concrets. Ensuite, j'analyse vos problèmes qui sont souvent plus ou moins simples à résoudre. Je mesure ainsi la difficulté que vous semblez avoir à déterminer vos dépenses obligatoires et vos capacités d'épargne mensuelle. Vous êtes nombreux, par exemple, à ne pas savoir évaluer ce que vous pouvez mettre de côté au fil des mois. Une bonne gestion d'un budget exige de la méthode.

Mon conseil pour 2024-2025: listez dans un fichier numérique ou, si vous préférez, dans un cahier, tous vos revenus (salaires, loyers, pensions, dividendes...). Relevez aussi toutes vos dépenses (alimentation, impôts, charges, frais bancaires...). La collecte de ces informations prend du temps et peut vous paraître fastidieuse. Ce travail est pourtant essentiel. En effet, comment effectuer judicieusement un placement sans déterminer sa capacité d'investissement et son évolution dans le temps ?

Pourquoi épargnez-vous ?

À vous de fixer les priorités pour votre épargne:

- être en mesure de faire face à un coup dur;
- acheter votre logement;
- vous constituer un capital en vue d'un projet;
- disposer de revenus complémentaires;
- laisser un capital à vos enfants et à vos proches.

Mon conseil pour 2024-2025: vos priorités doivent déterminer les placements à privilégier dans les cinq années à venir. J'entends fréquemment dire: «je veux baisser mes impôts». Quitte à paraître direct, il ne s'agit pas d'un réel objectif patrimonial. Tout faire pour alléger sa facture fiscale peut déboucher sur une accumulation de placements hasardeux très risqués.

Avez-vous la bonne allocation d'actifs ?

Je vous propose de retenir cinq familles de placements: votre logement et l'immobilier de loisirs, l'immobilier

locatif, les liquidités (Livret A, LDDS...), les placements de long terme sans risques (PEL, assurance vie en euros) et les actions cotées ou non. Pour la Bourse, additionnez le montant de vos PEA, comptes-titres et sommes investies en actions dans le cadre de l'assurance vie, y compris les produits structurés. N'oubliez pas, si besoin, la valeur de votre participation à votre outil de travail et vos participations dans des PME.

Mon conseil pour 2024-2025: j'observe à vous lire ou en vous rencontrant que les liquidités et l'immobilier sont souvent surreprésentés dans vos patrimoines. La répartition idéale est propre à chacun. Pour un quinquagé-

naire aisé, propriétaire de son logement, je suggère 30 % d'immobilier d'habitation, 20 % d'immobilier locatif et 50 % de placements financiers. Concernant la répartition des placements financiers, vous pouvez posséder des actions et des titres de PME (60 %), de l'assurance vie en euros (25 %) et de l'épargne de précaution (15 %). Pondez en fonction de vos objectifs et de votre situation personnelle.

Les experts de la rédaction et moi-même restons à votre service. N'hésitez pas à nous poser des questions sur Internet ou à nous appeler le vendredi matin (un privilège pour les abonnés uniquement). Vous pouvez aussi m'écrire personnellement. Je vous répondrai dans les plus brefs délais.

Bernard Yquem

ECHIQUIER WORLD EQUITY GROWTH

Le monde comme terrain
d'investissement

Echiquier World Equity Growth est principalement exposé au risque de perte en capital, au risque action, au risque de change, et au risque lié à la gestion discrétionnaire. Pour plus d'informations sur les caractéristiques, les risques et les frais de ce fonds, nous vous invitons à lire les documents réglementaires sur www.lfde.com.

La loi Barnier toujours d'actualité pour les propriétaires

À peine arrivé à Matignon, Michel Barnier s'est dit préoccupé par la "dette écologique" laissée à nos enfants. Quatre questions à Arnaud Gossement, avocat spécialisé en droit de l'environnement.

Le nouveau Premier ministre Michel Barnier aime rappeler son passage remarqué au ministère de l'Environnement. Il y a donné son nom à la loi Barnier, qui en 1995 a inscrit dans la loi les grands principes du droit de l'environnement. Le Fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit « Fonds Barnier », joue aujourd'hui un rôle clé dans le financement de la protection des personnes et des biens face à ces dangers.

Quels ont été les principaux apports au moment de son adoption de la loi du 2 février 1995, dite "loi Barnier" ?

Cette loi est très importante dans la mesure où elle a pour la première fois inscrit dans le droit français les principes

généraux du droit de l'environnement tels que le principe de précaution, le principe de prévention, le principe pollueur-payeur. Ces principes se retrouvent d'ailleurs dans l'article premier du Code de l'environnement qui a été rédigé dix ans après la loi Barnier.

À travers cette loi, le législateur a tenu les engagements pris par la France à la suite du sommet de la Terre organisé en 1992 à Rio de Janeiro sous l'égide de l'ONU. Ce rendez-vous, qui est à l'origine du cycle des COP climat et biodiversité qui se tiennent depuis 1995, a débouché sur une déclaration importante appelant les États à adopter de grands principes en faveur de l'environnement. L'Union européenne l'a fait en 1993. La



France a suivi en 1995 avec la loi Barnier s'inscrivant dans un mouvement mondial.

Sur le plan national, la loi Barnier a contribué à l'émergence d'un droit de l'environnement autonome avec un corpus juridique et philosophique, annonciateur par exemple de la Charte de l'environnement de 2005. Auparavant, il n'y avait pas d'unité. L'environnement dépendait de règles éparpillées, notamment dans le Code rural.

Un autre point important de la loi Barnier réside dans la création de la Commission nationale du débat public (CNDP), une autorité administrative indépendante. En introduisant le débat sur les enjeux environnementaux des politiques publiques, elle a reconnu un véritable rôle aux associations et a fait considérablement progresser la démocratie environnementale.

Quels implications et développements ce texte a-t-il connus par la suite ?

La loi Barnier est une pierre angulaire dans un édifice qui

a commencé à être bâti en 1976 avec la loi sur la protection de la nature. Grâce à la loi Barnier, l'environnement est devenu une préoccupation systématique du législateur. Les grands principes ont été à l'esprit des rédacteurs d'une multitude de textes ultérieurs.

Par exemple, le principe de précaution s'est trouvé au cœur du Grenelle de l'environnement lorsqu'il a été décidé d'arrêter la commercialisation des OGM. De la même façon, c'est le principe de prévention qui a prévalu lors de l'adoption en 2011 de la proposition de loi visant à interdire l'exploration et l'exploitation d'hydrocarbures par fracturation hydraulique.

Peut-on dire que les principes fondateurs de la loi Barnier ont encore une influence sur de grands dossiers traités aujourd'hui ?

Outre le fait que la loi Barnier a d'une manière générale placé l'environnement au cœur des politiques publiques, elle a encore des implications très concrètes. Des débats publics

Arnaud Gossement



Docteur en droit et titulaire de certificats de spécialisation en droit public et en droit de l'environnement, M^e Arnaud Gossement est avocat gérant du cabinet Gossement Avocats et professeur associé en droit à l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Il a été administrateur de France Nature environnement, négociateur du Grenelle de l'environnement et auteur d'un rapport sur le droit minier remis à la ministre de l'Écologie en 2011.



Le fonds Barnier finance les travaux de protection des habitations contre les risques naturels majeurs.

ont par exemple été organisés sous l'égide de la CNDP pour des projets d'éoliennes en mer. Sur le dossier de l'A69 Toulouse-Castres, le principe de prévention a été évoqué et ce projet a lui aussi fait l'objet d'un débat public, même si cela n'a pas calmé les tensions.

Cet exemple montre d'ailleurs que si la loi Barnier est une boîte à outils, elle n'est, à l'image de toute loi, en rien une baguette magique.

Selon vous, est-ce que cette "boîte à outils" mériterait justement d'être complétée à l'avenir ?

Le droit de l'environnement comporte un grand nombre de compartiments bien remplis, parfois même de vœux pieux. En revanche, il est un domaine dans lequel le compartiment

Assurances : hausse de la surprime Cat'Nat en 2025



En 2025, attendez-vous à une hausse de vos primes d'assurance. La surprime Catastrophes naturelles (Cat'Nat), qui alimente entre autres le fonds Barnier de prévention des risques naturels majeurs, va grimper de 12 à 20% pour les assurances habitations et professionnelles, et de 6 à 9% pour les assurances auto tous risques. L'objectif? Renflouer le régime d'indemnisation Cat'Nat avec 1,2 milliard d'euros supplémentaires par an. **CAROLE GENLIS**

est vide ou presque, c'est celui de la fiscalité. Certes la loi Barnier a été à l'origine du Fonds de prévention des risques naturels majeurs, mais la fiscalité reste globalement la grande absente du droit de l'environnement.

Même si ce sujet est très sensible politiquement, il faudra mettre en place une fiscalité de l'énergie. Un chantier dont les futurs gouvernements ne pourront faire l'économie. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR OLIVIER DECARRE

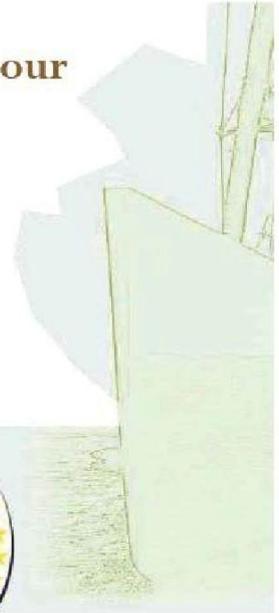


Depuis 1991, nous vous accompagnons pour vos investissements de long terme

Meilleure société de gestion de portefeuille européenne, catégorie des sociétés ayant de 4 à 7 fonds. (FundClass, European Funds Trophy 2024)

2023 : Meilleur fonds européen sur 10 ans

2024 : Globes de la gestion OR Petites et moyennes capitalisations France, Globes de la gestion Bronze Actions Monde



Société, fonds performances



Nous rappelons aux investisseurs que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. OPCVM sans protections contre les aléas de marché, risque élevé de perte de capital. Nous vous invitons à retrouver tous les documents et l'information réglementaire (prospectus et DIC) sur notre site web : www.hmgfinance.com (QR code joint).

PHOTOVOLTAÏQUE

Baisse du prix de vente de l'électricité

Le prix d'achat de l'électricité produite et revendue par les propriétaires d'un bien pourvu de panneaux photovoltaïques baisse de 1,92% (-4,7% comparés à 2023). Plus forte encore est la baisse de la prime à l'autoconsommation photovoltaïque, qui diminue de 13% par rapport au trimestre précédent et de 40% par rapport au troisième trimestre 2023. Rappelons que cette prime

est une incitation à l'installation et à la revente d'électricité. Pour une installation de 3 kilowatts-crête, par exemple, la prime est passée de 900 euros au troisième trimestre 2023 à 780 euros au troisième trimestre 2024. Pour une installation de 6 kilowatts-crête, elle est de 1.140 euros, contre 1.200 euros un an plus tôt. La rémunération du surplus est moins intéressante, mais le coût de l'installation a fortement diminué. L'opération reste donc attractive.



PHOTOVOLTAÏQUES-TERRÉSOULAIRE

TAXE FONCIÈRE

Utile précision ministérielle



FREEMK

Lors de l'achat d'un bien immobilier, il ne faut pas sous-estimer le poids de la taxe foncière. Il est fréquent que vendeur et acheteur s'entendent pour inclure dans l'acte de vente signé chez le notaire une clause prévoyant une répartition au prorata temporis de la taxe. À l'occasion d'une réponse ministérielle,

le ministre de l'Économie a rappelé qu'un tel accord d'ordre privé ne concerne pas l'administration fiscale. Par conséquent, il ne modifie en rien l'obligation du paiement de la taxe par le propriétaire au 1^{er} janvier. C'est à lui d'obtenir de l'acquéreur le remboursement de la quotité de taxe correspondant à la période entre la date du transfert de propriété et le 31 décembre (Réponse ministérielle Boucard n° 11096, JO Assemblée nationale du 4 juin 2024).

PENSIONS ET INFLATION



ADOBESTOCK

Même si aucune annonce officielle n'a eu lieu avant le bouclage, on peut d'ores et déjà estimer dans quelles proportions seront revalorisées les retraites en cette fin d'année. Les ajustements dépendent, en effet, de règles bien précises basées sur l'inflation. Concernant les pensions complémentaires, on peut tabler sur une hausse d'environ 1,7% (+4,9% en 2023). En ce qui concerne les retraites de base du régime général, la revalorisation de janvier pourrait dépasser légèrement la barre des 2% (après +5,3% en janvier dernier).

Suivez l'actualité des placements

LeRevenu.com

DÉCLARATION DE REVENUS

Bémol du fisc sur la télécorrection

Le fisc a apporté un bémol quant aux modalités de la télécorrection de la déclaration de revenus. Cette prise de position fait suite à une décision de jurisprudence favorable au contribuable rendue en juin (CAA de Paris n° 22PA04610 du 28 juin 2024). Les juges ont estimé que la faculté de télécorrection n'était subordonnée ni à la condition que la correction ne conduise pas à une réduction des revenus déclarés, ni à la production d'éléments justificatifs complémentaires. Le fisc indique que dans certaines situations, notamment lorsque les rectifications conduisent à une diminution de l'impôt, il pourra demander des précisions et éventuellement refuser la correction demandée.



ADOBESTOCK

ÉPARGNE

68 millions de fournis

Incertitudes économiques, élections surprises... Les sources d'inquiétude n'ont pas manqué pour les ménages français depuis le printemps et cela s'est traduit dans les chiffres. Au deuxième trimestre, ils ont continué à épargner massivement. Confirmant la tendance observée avec les statistiques du Livret A ou de l'assurance vie, les données publiées par l'Insee montrent que le taux d'épargne des ménages a atteint 17,9% entre avril et juin, soit 0,3 point de plus que sur les trois mois précédents.

CHIFFRE CLÉ

7.077 €

C'est l'encours moyen du Livret A, en hausse de 700 euros sur un an. Les écarts sont toutefois importants : 32% des livrets ont moins de 150 euros et à l'autre bout du spectre, 12,7% des livrets atteignent ou dépassent le plafond.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Pensez à ajuster votre taux si vos revenus baissent

Pour éviter à nouveau de faire inutilement une avance de trésorerie au fisc, si vos rentrées d'argent chutent en 2024 (chômage partiel, passage à mi-temps, départ à la retraite...) ou si vous avez réalisé un investissement ou des dépenses



FREERIK

ouvrant droit à une déduction du revenu global, prenez les devants et réclamez au fisc une révision à la baisse de votre taux de prélèvement à la source (PAS) en ligne via votre espace Particulier, grâce au service «Gérer mon prélèvement à la source».

Attention, cette démarche est encadrée, car vous devez fournir une estimation la plus précise possible de l'intégralité des revenus et charges de votre foyer fiscal en 2024 (s'il s'avère après coup que la modulation était excessive, vous risquez une majoration de 10%).

BOURSE DE PARIS

Activité record pour les ETF ou fonds indiciels cotés

D'après les chiffres de l'Autorité des marchés financiers (AMF), le nombre d'investisseurs en ETF (*Exchange Traded Fund*) a presque doublé en un an. Au total, 248.000 particuliers ont acheté ou vendu au moins un ETF au deuxième trimestre 2024, contre 131.000 au deuxième trimestre 2023. Parmi ces acheteurs, environ 56.000 investisseurs ont réalisé au moins une transaction pour la première fois depuis le 1^{er} janvier 2018. Le nombre de ces «nouveaux» investisseurs en ETF a égalé celui des nouveaux investisseurs en actions (56.000). Très diversifiés et cinq fois moins chargés en frais que les fonds d'investissement classiques, les ETF peuvent accroître la performance de votre épargne de long terme. Ils permettent, notamment, une exposition facile aux actions étrangères, américaines ou autres, très rentables depuis dix ans.



EURONEXT

epsilon 360°

La SCPI accessible à tous, sans contrainte !

Souscrivez en ligne à la SCPI Epsilon 360° dès 1 008 €*.

Excellent 4.5 sur 5 ★ Trustpilot



- ✓ Distribution mensuelle
- ✓ Versements programmés
- ✓ Réinvestissement des dividendes
- ✓ Souscription digitalisée

Scannez-moi pour simuler rapidement votre investissement



*Avertissements : La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le document d'Informations clés et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site d'Epsicap REIM. On rappelle qu'investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont les risques de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du marché immobilier. Ceci est une communication publicitaire.

Epsicap REIM société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 202165 en date du 01/09/2021. Epsilon 360°, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 21 17 en date du 19 novembre 2021.

by epsicap



EDITO

L'or brille et vole de record en record !

Depuis des millénaires, il fascine l'humanité. Plus qu'un métal précieux, il incarne une valeur refuge, une garantie de pérennité face aux aléas du temps, jusqu'à en devenir un « étalon ». Mais dans un monde financier de plus en plus complexe et volatil, il n'est pas simple de juger de sa bonne place.

Quand on pose la question de l'or au sein des autres actifs, il faut poser un préalable. L'or ne distribue aucun rendement : ni loyer, ni dividende, ni coupon. Sa seule performance est la hausse de sa valeur intrinsèque. L'or fonctionne avec un seul moteur de performance, comparé aux classes d'actifs actions, taux et immobilier. Il faut donc corriger sa performance pour la comparer à des indices réinvestissant leur rendement. Cela décline son

« Sa faible corrélation avec les autres classes d'actifs fait du métal précieux un excellent outil de diversification. »

efficience à long terme.

Pour autant, le doublement de sa valeur en cinq ans souligne ses vertus singulières de valeur refuge : en période de turbulence, l'or a toujours

été considéré comme un actif sûr, garant du pouvoir d'achat. La multiplication des conflits géopolitiques et commerciaux ne peut que favoriser cet attrait.

Sa faible corrélation avec les autres classes d'actifs en fait un excellent outil de diversification. Il permet de réduire la volatilité globale d'un portefeuille.

Anti-inflation : lorsque la monnaie perd de sa valeur, le prix de l'or a tendance à augmenter. Il est donc une couverture efficace contre l'érosion du pouvoir d'achat.

Difficile à appréhender, l'or est un élément indispensable de l'allocation d'actifs à long terme. Il faut juste trouver le véhicule capable de répliquer ses variations, de façon simple et fluide. ●

Par Yannick Hamon



ACOBESTOCK

OR Comment investir ?

L'or est considéré par les épargnants comme une valeur refuge, notamment dans les périodes d'incertitude, politique ou économique. Il existe plusieurs façons d'investir dans le métal jaune.

La manière la plus « directe » est d'acquérir de l'or physique, sous forme de lingots, lingotins ou de pièces, via des banques ou des négociants spécialisés. À noter qu'en plus de leur valeur aurifère, napoléons ou Krugerrand peuvent avoir une valeur numismatique. Mais posséder de l'or physique implique des contraintes (coffre-fort ou établissements spécialisés) et est soit risqué, soit onéreux.

Investir dans des actions de sociétés minières peut être une autre façon d'exposer son portefeuille à l'or. Les fonds investis dans ces sociétés sont

généralement bien corrélés aux variations de l'or, mais ils comportent également des risques liés à l'exploitation minière. Plus « pur », des ETF permettent d'investir dans l'or sans avoir à le stocker physiquement. Ces fonds indiciaires suivent directement le cours de l'or. Ils offrent des frais généralement inférieurs à ceux des fonds communs de placement. Dans les deux derniers cas, l'épargnant peut loger ses véhicules financiers dans un contrat d'assurance-vie. La liquidité est plus élevée que celle de l'or physique. Pour les plus expérimentés, les contrats à terme et les options sur l'or peuvent offrir des opportunités.

L'actif or s'inscrit dans une stratégie de diversification. Il permet de se protéger de l'inflation... Et de l'incertitude politico-économique. ●

Assurance-vie versus PER Le jeu des

Produits d'épargne très populaires, l'assurance-vie et le Plan d'Épargne Retraite (PER) offrent des avantages fiscaux bien spécifiques. Ces avantages sont « inversés » : si l'assurance-vie est fiscalement avantageuse à la sortie, le PER l'est à l'entrée. Comprendre ces mécanismes est essentiel pour faire son choix. **Fiscalité à l'entrée** : avantage au PER. Les versements effectués dans un Plan

ouvrent droit à une réduction d'impôt dans la limite d'un plafond annuel. Une partie de vos versements est déductible de votre revenu imposable, ce qui diminue le montant d'impôt que vous devez payer. Cet avantage est particulièrement intéressant pour les contribuables soumis à un taux marginal d'imposition (TMI) élevé. Côté assurance-vie, pas de déductibilité, ni de réduction d'impôts liées aux versements.

La loi Industrie verte oriente notre épargne

Prenant effet le 24 octobre, la loi Industrie verte a pour objectif de rediriger une partie de l'épargne des Français vers des investissements durables et à impact environnemental positif. Elle a donc des implications directes sur la manière dont les Français peuvent épargner et investir leur argent.

Orientation de l'épargne vers des investissements verts : la loi encourage à investir dans des produits qui financent des projets liés à la transition énergétique et à la lutte contre le changement climatique. Cela se traduit par une offre plus verte et plus diversifiée.

Simplification des transferts entre produits d'épargne retraite : la loi facilite les transferts entre les dispositifs

d'épargne retraite (PER, PERCO, etc.), ce qui permet de mieux orienter l'épargne vers des supports à impact.

Création de nouveaux produits : la loi a donné naissance au Plan Épargne Avenir Climat (PEAC), destiné à encourager l'épargne des jeunes vers des projets environnementaux.

Renforcement de la transparence : les acteurs financiers se voient imposer une plus grande transparence sur l'impact environnemental de leurs produits. La loi offre l'opportunité d'investir de façon responsable et de contribuer à la transition écologique, en nous permettant de mieux comprendre notre effet financier sur l'environnement. En espérant que le paysage financier ne se retrouvera pas à nouveau complexifié... ●



avantages fiscaux inversés

Fiscalité à la sortie : avantage à l'assurance-vie. Sous certaines conditions, les gains réalisés bénéficient d'abattements importants, voire d'une exonération totale de prélèvements fiscaux. Plus le contrat est ancien, moins la facture fiscale est élevée. Lors d'un retrait en capital d'un PER, les sommes sont, quant à elles,

soumises à l'impôt ou aux prélèvements sociaux. **Le choix dépend donc de votre profil et de vos objectifs.** Si vous êtes un contribuable à haut revenu et que vous souhaitez optimiser votre fiscalité dès à présent, le PER est intéressant. Mais si vous avez un besoin de flexibilité, l'assurance-vie est plus adaptée. ●

Votre question

Notre réponse

«**Qu'est-ce que je peux faire pour préparer le financement de ma retraite ?**»

Louise, 28 ans, Angers

Pour répondre à cette question cruciale, nous vous conseillons plusieurs choses :

- Commencez par évaluer vos besoins. En effet, c'est important d'estimer vos dépenses futures, incluant les coûts de santé et projets personnels. Ainsi, vous déterminerez le montant nécessaire à épargner.
- N'attendez pas pour commencer ! Plus tôt vous épargnez, moins votre effort d'épargne sera important et plus les intérêts composés travailleront en votre faveur, augmentant ainsi le capital accumulé.
- Explorez les options d'épargne possibles : le Plan d'Épargne Retraite (PER), le Plan d'Épargne en Actions (PEA), l'assurance-vie, etc. Les produits d'épargne retraite, par exemple, offrent certains avantages fiscaux qu'il est essentiel d'exploiter pour optimiser son épargne.
- N'oubliez pas d'effectuer un suivi. Il est important de réévaluer régulièrement ses placements et d'ajuster les versements en fonction de l'évolution de sa situation personnelle et des marchés financiers.
- Faire appel à un conseiller patrimonial peut vous aider à établir un plan adapté à votre profil investisseur. Les nôtres sont à votre écoute ! ●



L'info chiffrée

2,9 milliards

C'est l'estimation du nombre de visites pour le mois de juin 2024, soit un nouveau record pour ChatGPT.

Source : Similarweb

#technologies

-2,4%

Telle est la baisse du nombre des naissances en France au premier semestre 2024, comparé à celui de 2023.

Source : Insee

#demographie

Contactez un conseiller patrimonial Epargne Family

au 01 55 34 73 50 ou via lerevenu@epargnefamily.com

SUCCESSION ALAIN DELON

Les leçons
à en tirer

Jusqu'où peut-on légalement avantager un enfant ? Quelle est la loi applicable en cas de biens détenus à l'étranger ? Comment sont évalués les droits d'auteur ? Autant d'interrogations qui se posent après le décès de la star internationale.

Si elle apparaît bien moins délicate que celle de Johnny Hallyday, ayant notamment été réglée en amont, la succession d'Alain Delon ne soulève pas moins quelques questions techniques intéressantes.

Plusieurs choix pour le droit applicable

La première problématique concerne le droit applicable, l'acteur ayant des actifs dans plusieurs pays et ayant résidé à l'étranger par le passé. Comme le rappelait Pictet AM dans une note parue en 2023, dans le cas d'une succession internationale, «chaque personne peut choisir à l'avance la loi applicable à sa succession», une succession étant considérée comme internationale dès lors qu'il y a un élément d'étranéité (actif étranger, décès dans un autre pays...). Si rien n'a été prévu, c'est la règle du pays dans lequel le défunt résidait qui prévaut.

Ces règles adoptées en 2012 à l'échelle européenne pour éviter les conflits sont appliquées en France depuis 2015.

Il est, en outre, à noter que ces principes valent pour les règles civiles. La fiscalité est,

quant à elle, répartie entre les différents pays concernés selon les conventions internationales et ne dépend donc pas directement du choix fait pour le droit civil applicable.

Un peu de latitude dans le droit français

Dans le cadre de la législation française, la succession Delon soulève la question du partage inégal entre les enfants.

Les règles de la dévolution légale (articles 731 et suivants du Code civil) prévoient que, en l'absence de conjoint, les enfants sont appelés à succéder à parts égales. C'est ce qui arrive lorsque le défunt n'a pas pris de dispositions. Toutefois, il est possible de rédiger un testament pour anticiper et aménager sa succession. Dans ce cas, il n'est donc plus question de dévolution légale. Pour autant, tout n'est pas permis. Le Code civil (article 913) définit précisément la part qui peut être attribuée librement, que l'on appelle la «quotité disponible». Le reste devant obligatoirement revenir aux héritiers dits «réservataires».

En présence d'enfants, seuls ces derniers sont réservataires, et ont donc droit à une part minimale. Un défunt lais-

sant trois enfants, à l'instar d'Alain Delon, est donc dans l'obligation de donner un quart de sa fortune à chacun de ses enfants, mais il peut favoriser l'un d'entre eux avec le quart restant. Autrement dit, il peut choisir une attribution à 25 %, 25 % et 50 %.

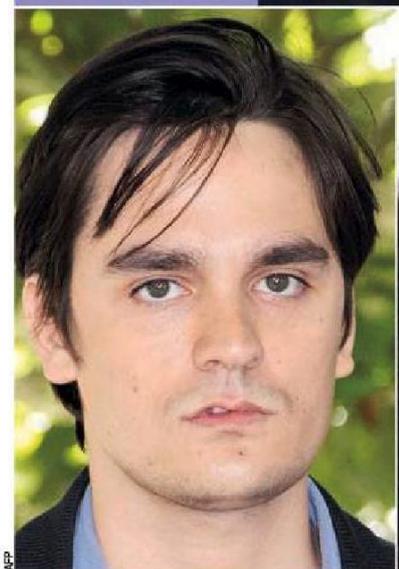
Il est même permis d'aller plus loin encore dans l'inégalité de traitement en utilisant l'assurance vie, le produit de cette enveloppe étant considéré comme un actif qui n'entre pas dans la succession (sous certaines conditions).

Enfants légitimes... et naturels

L'article 757 du Code civil précise que l'enfant naturel a les mêmes droits successoraux qu'un enfant légitime.

Ainsi, la succession Delon peut aussi interroger l'affaire Ari Boulogne (fils de la chanteuse Nico avec laquelle le comédien avait eu une brève relation). D'aucuns se sont demandé si les enfants du photographe décédé en 2023 pourraient réclamer une part de l'héritage. Leur père s'étant de longue date présenté comme le fils d'Alain Delon. Précisons toutefois que cette filiation naturelle doit être

Alain Delon et ses trois enfants (de gauche à droite) : Alain-Fabien, Anouchka et Anthony. Sa fille serait privilégiée, en recevant 50 % de la fortune de son père, par rapport à ses deux frères, qui eux, ne toucheraient que 25 % chacun.



légalement établie (article 756 du Code civil) pour que l'enfant ou sa branche puisse prétendre à une part successorale. Or, Alain Delon a toujours refusé de reconnaître la paternité d'Ari Boulogne et aucune procédure n'a à ce jour abouti.

La question des droits d'auteur

Reste enfin dans toutes les successions la délicate question de l'évaluation des actifs. Les successions sont, la plupart du temps, composées d'actifs matériels (actifs financiers, immobiliers...) assez facilement identifiables. Leur



estimation est de surcroît généralement peu complexe, le notaire pouvant avoir recours à des références, des cotations ou des comparables.

Comme celle d'autres artistes par le passé, la succession de l'acteur soulève, en revanche, une question plus complexe, celle de la propriété intellectuelle. Les actifs immatériels comme les droits d'auteur peuvent, en effet, représenter une part essentielle du patrimoine à transmettre. D'emblée, il est important de préciser que le droit d'auteur est composé de deux éléments bien distincts.

• **Le premier est le droit moral.** Il peut être décrit comme le droit de regard et de contrôle sur l'œuvre. Il est constitué du droit de divulgation, du droit de paternité, du droit au respect de l'œuvre, enfin du droit de retrait et de repentir. À l'exception de ce dernier (qui s'éteint au décès de l'auteur), le droit moral se transmet sans limitation de durée.

• **L'autre composante est le droit patrimonial** ou plutôt les droits patrimoniaux (droit de reproduction, droit de représentation...). On peut assimiler cette partie aux droits économiques détenus sur l'œuvre.

Organisez-vous à l'avance et signez un mandat de protection

• **Anticipez.** La disparition d'Alain Delon met en lumière la nécessité d'organiser à l'avance sa succession pour transmettre son patrimoine selon ses souhaits et à moindres frais. Vous pouvez aménager les règles de la dévolution successorale, par donation ou par testament, afin de transmettre plus que ce que prévoit la loi à l'un de vos proches. Vous réduirez aussi les droits de succession de vos héritiers si vous leur donnez des biens de votre vivant et ou si vous les désignez bénéficiaires d'un contrat d'assurance vie.

• **Protégez-vous.** La santé déclinante de l'acteur a conduit à son placement

sous le régime de sauvegarde de justice avec désignation d'un mandataire judiciaire en janvier 2024, mesure convertie en curatelle renforcée en avril. Il aurait pu éviter ces décisions judiciaires en signant un mandat de protection future pour lui-même. Il s'agit d'un acte par lequel vous désignez un proche pour vous représenter et gérer vos biens dans le cas où vous deviendriez dépendant. Il permet de choisir librement votre mandataire et de ne pas vous en voir imposer un par un juge. Le mandat de protection future facilite la prise de décision et limite le risque de conflit familial en cas de dépendance. ■

OLIVIER PUREN

Contrairement au droit moral, les droits patrimoniaux se transmettent pour une durée limitée: soixante-dix ans après le décès de l'auteur.

Une évaluation forcément délicate

Le règlement de la succession (et la fiscalité associée) impose de faire une évaluation la plus fiable possible de ces droits. Or, il n'est pas toujours aisé de valoriser un droit composé de revenus futurs incertains.

Quant à l'image d'Alain Delon, le défunt avait logé dans une société dédiée tout ou partie de ses droits. Une évaluation comptable sur la base des bilans de la société peut être effectuée (comme pour toute succession intégrant des parts d'une société).

Lorsque les droits sont détenus en direct, le travail peut se révéler plus complexe. De plus, il n'existe pas de règle stricte et universelle.

Dans le domaine de l'édition musicale, la Société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique (Sacem) a, par exemple, édité une fiche d'aide. Elle y précise que l'administration fiscale «recommande notamment, pour l'évaluation des droits d'auteur, de multiplier la moyenne des droits perçus au cours des trois dernières années civiles précédant le décès par un coefficient qui varie d'un à cinq, en fonction de la notoriété de l'auteur défunt».

La marge d'appréciation apparaît donc très importante, d'autant que le gestionnaire de droits d'auteur rappelle qu'il ne lui appartient pas de fixer ce coefficient, cette démarche étant du ressort du notaire «en concertation avec les héritiers». Une évaluation initiale qui va la plupart du temps servir de base d'échanges avec l'administration. ■

OLIVIER DECARRE



Comment déshériter un proche

Vos enfants et votre conjoint sont protégés par la loi qui leur assure une part de vos biens. Mais il est possible de contourner cette règle en toute légalité... Explications.

Monsieur R., veuf depuis déjà plusieurs années, est brouillé avec ses deux enfants, qui sont partis vivre à l'autre bout de la France et ne lui rendent plus jamais visite. Heureusement, sa nièce, Brigitte, habite à quelques rues et prend quoti-

diennement soin de lui. C'est pourquoi il a rédigé un testament en sa faveur, afin de lui léguer son appartement parisien et un bien locatif (studio).

Le hic? Il aurait mieux valu qu'il consulte auparavant son notaire, car ce dernier ne pourra pas exécuter ses dernières volontés. En effet, les

enfants de M. R. sont ses héritiers dits « réservataires », protégés par le législateur. Ils doivent donc recevoir une quote-part minimale de sa succession, dite « réserve héréditaire », qui, en présence de deux enfants, est égale aux deux tiers de la succession. En vertu de ce principe, M. R. ne

peut librement disposer que d'un tiers de ses biens pour remercier sa nièce si dévouée.

Si la loi protège les enfants pour éviter qu'ils ne soient déshérités, il existe néanmoins des moyens détournés pour favoriser un enfant fragile ou dont vous êtes plus proche, protéger votre conjoint ou



En conflit avec vos enfants, vous ne pouvez pas les déshériter. Mais des solutions existent pour limiter la part qui leur reviendra au moment de votre décès.

SHUTTERSTOCK/BEAFOTOS

que prévoit l'article 912 du Code civil. Aussi, rien ne vous empêche de l'attribuer à l'un de vos enfants pour en désavantager un (ou plusieurs), ou encore à un tiers. Cette quotité dépend du nombre d'enfants: la moitié avec un enfant, un tiers avec deux enfants et un quart avec trois enfants et plus.

Exemple: vous avez un fils et une fille, mais vous souhaitez avantager cette dernière. Vous pouvez dans ce cas lui attribuer la quotité disponible. Elle bénéficiera alors des deux tiers de votre patrimoine (un tiers de la réserve plus un tiers de la quotité disponible). Votre fils ne pourra rien y redire, car il récupérera sa quote-part de réserve, soit un tiers de votre patrimoine. Pour cela, il est possible de procéder de deux façons: rédiger un testament pour léguer la quotité disponible à l'enfant que vous entendez favoriser ou faire de votre vivant une donation de certains biens «hors part successorale» (mention à porter dans l'acte de donation), afin qu'ils ne soient pas ajoutés à la succession pour le calcul de la réserve héréditaire (règle du «rapport civil»). Au jour du décès, les biens ainsi donnés resteront la propriété de votre enfant à qui reviendra de surcroît sa part de réserve.

Conclure un pacte successoral

Dans le cas où vous souhaitez avantager un enfant handicapé ou désireux de reprendre l'entreprise familiale, il convient d'obtenir de votre vivant l'accord des autres membres de la fratrie afin d'éviter qu'ils n'exercent lors de votre succession une «action en réduction» parce qu'une ou plusieurs donations empiètent sur leur réserve.

En signant tous une renonciation anticipée à l'action en réduction (RAAR), ou pacte successoral, vous ferez en sorte que les frères et sœurs,

sans pour autant renoncer à la succession, acceptent par avance de ne pas réclamer à l'enfant favorisé le remboursement de ce qu'il a perçu en plus de sa part de réserve.

Exemple, Mme B. a une fille handicapée à qui elle attribue sa résidence principale de 320.000 euros et un fils à qui reviendra un compte-titres de 100.000 euros. L'ensemble de la succession s'élevant à 420.000 euros, la réserve est donc des deux tiers, soit 280.000 euros. Si elle ne prévoit rien, son fils – qui a droit à 140.000 euros – obtiendra le compte-titres de 100.000 euros

peut être inférieure à un quart de la succession. En revanche, en présence d'enfants, votre conjoint vient en compétition avec eux et sa part se trouve réduite d'autant. Dans le cas où vous ne prépareriez pas votre succession, il aura le choix entre un quart en pleine propriété ou 100% en usufruit. Dans l'hypothèse où vous souhaiteriez accroître sa part, il existe plusieurs possibilités. La plus simple consiste à lui consentir une donation au dernier vivant (ou donation entre époux). Votre conjoint a alors plus d'options: 100% en usufruit, un quart en pleine

Aider ses petits-enfants en priorité

Si vous êtes grands-parents, vous avez peut-être à cœur d'aider vos petits-enfants à prendre leur envol plutôt que vos enfants qui sont déjà installés dans la vie. Outre les présents d'usage faits à certaines occasions et les dons de sommes d'argent, vous pouvez également consentir une donation à un petit-enfant, mais elle ne doit pas empiéter sur la réserve de votre enfant.

La solution pour éviter cela consiste à effectuer une donation-partage transgénérationnelle. Formalisée dans un acte notarié, une telle donation permet de gratifier à la fois vos enfants et vos petits-enfants. Vous pouvez alors prélever la part destinée à vos enfants directement sur la part de réserve héréditaire qui leur est destinée, sous réserve d'avoir obtenu tout d'abord leur accord explicite.

gratifier un tiers. Il faut toutefois être vigilant, ces solutions ne sont pas dénuées de risques. Il est impératif de s'entourer de conseils pour éviter qu'elles ne soient remises en cause par vos enfants à votre disparition.

Le Revenu vous livre quelques pistes de réflexion et détaille les précautions à prendre pour déshériter un proche.

Tirer parti de la quotité disponible

Si vos héritiers les plus proches, en l'occurrence vos enfants, ont obligatoirement droit à une part des biens de la succession (la moitié en présence d'un enfant, les deux tiers en présence de deux et les trois quarts à partir de trois enfants), vous pouvez disposer librement du solde, appelé «quotité disponible». C'est ce

et un complément de 40.000 euros, qu'il est en droit de réclamer à sa sœur pour atteindre les 140.000 euros. Avec l'accord de son fils, Mme B. peut faire établir un acte de renonciation, afin d'éviter que sa fille ne doive lui verser 40.000 euros d'indemnités.

Attention, cette démarche doit être mûrement réfléchie car la renonciation est, sauf exceptions, irrévocable.

Aménager votre régime matrimonial

En l'absence d'enfants, seul votre conjoint a la qualité d'héritier réservataire et sa part ne

propriété et un quart en usufruit, ou une part en pleine propriété en fonction du nombre d'enfants (la moitié de la succession avec un enfant, un tiers avec deux enfants et un quart avec trois enfants et plus). Libre à lui après votre décès d'exercer sa «faculté de cantonnement», afin de choisir les biens dont il a besoin.

La donation au dernier vivant est particulièrement intéressante en présence d'enfants d'un précédent mariage. En effet, sans cette disposition, la loi n'accorde au conjoint qu'un quart des biens du défunt en pleine propriété.



FREEMK

Shopping, spectacles, thalassothérapie, voyages au bout du monde... Pour réduire votre patrimoine à néant, la liste des réjouissances est longue.

Deux solutions radicales

L'une des possibilités pour déshériter ses enfants consiste tout simplement à ne rien leur laisser. En vendant votre résidence principale en viager ou en dépensant tout votre patrimoine, votre succession sera vide et ils n'hériteront donc de rien. Cela est cependant risqué, car vous pourriez vous retrouver dans l'incapacité de faire face à vos dépenses de dépendance. La seconde possibilité repose sur votre lieu de résidence. En effet, la loi qui s'applique à votre succession est celle de votre résidence habituelle lors de votre décès. Aussi, si vous choisissez un pays où le mécanisme de la réserve n'existe pas (Royaume-Uni, États-Unis...), vous avez la possibilité de déshériter vos enfants restés en France. Attention, toutefois, la résidence habituelle est appréciée selon différents critères (durée de séjour, lieu des intérêts économiques et sociaux, etc.). En outre, il est vivement conseillé de bien border votre projet avec un professionnel, afin d'écartier tout risque de contestation.

Autre solution, plus coûteuse et aussi d'un formalisme plus lourd, le changement de régime matrimonial. Si vous êtes, comme la majorité des couples, sous un régime communautaire, les biens acquis durant le mariage sont par définition communs. L'adoption du régime de la communauté universelle (mise en commun de tout ou partie des biens personnels) avec clause d'attribution intégrale permet de faire en sorte que le conjoint récupère la totalité de la succession lors du premier décès. Dans la mesure où les enfants n'hériteront qu'au second décès, il est nécessaire d'informer de ce changement les enfants majeurs, lesquels ont trois mois pour répondre.

Miser sur l'assurance vie

L'assurance vie est l'un des meilleurs outils pour court-circuiter la réserve héréditaire. En effet, elle n'entre pas dans votre succession et vous pouvez désigner comme bénéficiaires les personnes de votre choix: enfants ou non.

Toutefois, il existe des garde-fous à cette stratégie et vous ne pouvez pas, par exemple, volontairement vendre vos biens pour placer l'argent sur un ou plusieurs contrats au bénéfice d'un seul de vos enfants ou d'une personne ne faisant pas partie de la famille. En effet, si vos enfants considèrent que vous avez agi ainsi dans le but de les déshériter, ils peuvent saisir la justice. Et s'ils parviennent à faire reconnaître par les juges que les primes sont «manifestement exagérées», les fonds placés en assurance vie seront alors réintégrés dans votre succession.

Sachez, cependant, qu'en pratique il est très difficile pour les héritiers réservataires d'apporter la preuve plusieurs années après du caractère exagéré des primes et tout aussi rare pour les tribunaux d'accueillir favorablement une telle demande. En effet, cette notion de «primes manifestement exagérées» n'est pas définie par la loi et est laissée à l'appréciation des juges. Pour cela, ces derniers prennent en compte un faisceau d'indices

quantitatifs et qualitatifs, appréciés au moment du versement des primes. Il s'agit tout d'abord du montant de vos ressources (revenus de toute nature) et de la valeur de votre patrimoine. Les versements sur votre assurance vie ne devant pas avoir d'incidence sur votre train de vie et conduire à vous appauvrir. Sont également examinés votre âge et votre état de santé, le délai écoulé entre le versement et votre décès, mais également l'utilité économique pour vous de cette opération: par exemple, le financement de votre retraite ou d'une éventuelle dépendance.

La Cour de cassation a ainsi qualifié de manifestement excessives des primes uniques représentant 61 % du patrimoine, versées sur plusieurs contrats d'assurance vie par un veuf de 65 ans, disposant d'une retraite de 55.000 euros par an. Dans la mesure où cela ne s'inscrivait pas dans un projet particulier, tel le financement de frais d'hébergement en maison de retraite. Et cela ne présentait pas d'intérêt personnel ou économique

(Cour de Cassation, chambre civile n° 19-17.517 du 16 décembre 2020).

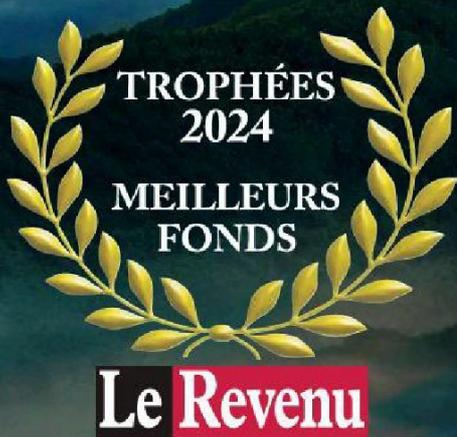
A contrario, les juges ont rejeté la demande d'une fille contestant le contrat souscrit par sa mère au profit de sa sœur et de ses deux enfants, car elle considérait que les primes de 30.500 euros n'étaient pas manifestement exagérées au regard des revenus et du patrimoine de la souscriptrice à la date du versement. Celle-ci détenait environ 150.000 euros de liquidités et était propriétaire de sa maison et de terrains (Cour de cassation, chambre civile, 16 juin 2022, n° 20-20.544).

Néanmoins, quelques précautions peuvent permettre d'éviter que les primes versées soient considérées comme litigieuses aux yeux des tribunaux. Par exemple, en alimentant de façon régulière votre contrat dans la mesure de votre capacité d'épargne, en effectuant des rachats périodiques sur votre contrat, ou encore, en évitant de faire un gros versement, alors que vous êtes très âgé ou malade. ■

CHRISTINE BLONDEL



DÉCOUVRIR L'EXCELLENCE POUR VOS PLACEMENTS FINANCIERS



OBLIGATIONS EUROPE

Meilleure gestion dans la catégorie
des compagnies d'assurance sur 3 ans

GROUPAMA GLOBAL DISRUPTION*

Meilleur fonds actions
internationales sur 3 ans

GROUPAMA FRANCE ACTIVE EQUITY**

Meilleur fonds actions Europe sur 10 ans

GROUPAMA GLOBAL ACTIVE EQUITY***

Meilleur fonds ISR Actions Monde

La méthodologie est disponible sur demande. La référence à un classement ou à un prix ne préjuge pas des performances futures.

Tout investissement présente un risque en capital.

Avant tout investissement, il convient de prendre connaissance du prospectus et du document d'information clé (DIC) de l'OPC.

Société de gestion de portefeuille.

Agrément GP93-02 du 05/01/93.

Société Anonyme au capital de 1 878 910 €
RCS 389 522 152 Paris - Siret 389 522 152 00
047 APE 6630Z Photo © Shutterstock

* anciennement G Fund - Global Disruption

** anciennement Groupama France Stock

*** anciennement G Fund World Vision

www.groupama-am.com

Siège social : 25, rue de la Ville l'Évêque 75008 Paris - 01 44 56 76 76

FAITES VALOIR VOS DROITS

PAR CHRISTINE BLONDEL

Consentir un legs à une association

QUE POUVEZ-VOUS LÉGUER ?

Vous avez la possibilité de laisser par testament tout ou partie de vos biens à une association ou à une fondation habilitée à recevoir des legs qui, grâce à votre générosité, pourra développer ses missions. Votre libéralité ne prendra effet qu'après votre décès. Un testament étant révoquant à tout moment, vous conservez par conséquent la possibilité de changer d'avis.

Dans l'hypothèse où vous auriez des héritiers réservataires (enfants ou par défaut un conjoint), auxquels une part minimale de la succession est réservée par la loi, votre legs ne pourra porter que sur la «quotité disponible». À titre d'exemple, elle représentera 25% de vos biens, si vous avez trois enfants. Ces derniers, en effet, ne peuvent pas être déshérités et sont susceptibles de réclamer leur part après votre décès.

En l'absence d'héritier réservataire, vous êtes libre de transmettre ce que vous souhaitez à une association. Vous pouvez léguer l'ensemble de votre patrimoine (legs universel), une fraction de votre patrimoine (la moitié, un quart...) ou un bien déterminé, qu'il s'agisse d'une somme d'argent, de titres, de bijoux, d'œuvres d'art, de biens immobiliers ou de tout autre bien vous appartenant. Si vous êtes détenteur d'un contrat d'assurance vie, vous avez aussi la possibilité de soutenir une cause en désignant comme bénéficiaire une association.



En l'absence d'héritier réservataire, vous êtes libre de transmettre ce que vous souhaitez à des associations. Celles-ci bénéficient d'un agrément fiscal qui les exonère totalement de droits de succession.

QUELLE ASSOCIATION PEUT RECEVOIR UN LEGS ?

Toutes les associations ne sont pas autorisées à recevoir des legs. Renseignez-vous auprès de celle que vous envisagez de gratifier et/ou consultez le guide disponible sur le site www.dons-legs.com, qui recense toutes les associations éligibles par thématique. Il s'agit principalement des associations et fondations reconnues d'utilité publique, des associations culturelles et de celles

ayant pour objet exclusif l'assistance, la bienfaisance, ou encore la recherche scientifique ou médicale.

Sachez que les associations habilitées à recevoir des legs bénéficient d'un agrément fiscal qui les exonère totalement de droits de succession. Votre legs ne sera donc pas assujéti à des taxes. Cette exonération bénéficie également aux organismes de même nature, établis dans un État de l'Union européenne.

QUELLE EST LA MARCHÉ À SUIVRE ?

Le legs peut être fait par testament authentique (devant notaire) ou par testament olographe (écrit de votre main, daté et signé). Dans ce dernier cas, n'hésitez pas à le faire relire par votre notaire pour être sûr qu'il est valable et à lui demander de l'enregistrer au Fichier central des dernières volontés (FCDDV) pour en assurer la conservation. Afin d'écartier tout risque de litige, évitez notamment d'écrire que vous souhaitez faire un legs «en faveur de la lutte contre le cancer», et dénommez précisément l'organisme bénéficiaire (nom et adresse).

Vous pouvez assortir votre legs d'une charge, comme l'obligation de reverser une somme d'argent à un parent éloigné ou à une personne sans lien de parenté avec vous (soumise à 60% de droits de succession) que vous souhaitez également gratifier. L'association est exonérée de droits de succession et règle au fisc le montant de ceux relatifs à la part revenant au parent éloigné. Une opération intéressante fiscalement, qui permet, en outre, de réduire le montant des droits à payer.

Notre conseil

Évitez d'imposer une charge trop lourde à l'association légataire, comme celle de conserver un bien immobilier. Si elle l'estime trop contraignante, elle peut refuser le legs, avec pour conséquence que le bien ne retombe dans la succession.

ASSURANCE VIE OU PLAN ÉPARGNE RETRAITE (PER) : QUEL CHOIX POUR VOTRE RETRAITE ?

Pour bien préparer sa retraite et compenser une perte de revenu, mieux vaut se constituer un capital le plus tôt possible. Dans l'univers des solutions d'épargne retraite, deux produits se démarquent : l'assurance vie et le Plan Épargne Retraite (PER). Quelles sont les similitudes et les différences de ces deux instruments financiers en matière de placement, fiscalité et disponibilité ? Explications.

Les contrats d'assurance vie et de PER partagent plusieurs points communs. En effet, ils vous permettront tous deux d'investir vos économies et de les faire fructifier sur le long terme. Le principe est simple : sur chacun de ces supports, après un versement initial minimum⁽¹⁾, vous êtes libre de faire d'autres versements complémentaires à votre guise. Sur le PER comme sur l'assurance vie, et selon les options de votre contrat, votre argent peut être investi de façons variées, allant des produits financiers aux investissements immobiliers, en passant par le fonds en euros pour sécuriser votre épargne. Les fonds euro CORUM Euro (pour le PER) et CORUM EuroLife (produit CORUM Life) garantissent le capital jusqu'à 25 % de l'investissement net de frais. De plus, les deux contrats permettent de désigner des bénéficiaires qui recevront l'épargne accumulée en cas de décès.

Assurance vie : un placement holistique / PER : une spécialisation retraite

Malgré leurs points communs, chaque produit a ses spécificités. L'assurance vie est une enveloppe financière polyvalente, sans objectif précis, alors que le PER est dédié exclusivement à la préparation de la retraite. Or, cette différence fondamentale entraîne d'autres distinctions notables...

L'épargne investie dans un PER est bloquée jusqu'à la retraite, sauf dans certains cas de déblocage anticipé, comme les accidents de la vie ou l'achat de la résidence principale. En revanche, les capitaux placés en assurance vie restent disponibles en permanence. Or, bien qu'il soit conseillé de conserver son contrat d'assurance vie au moins huit ans pour bénéficier d'une fiscalité spécifique, cette souplesse peut être appréciable, notamment pour les épargnants qui pourraient avoir besoin de liquidités à court terme.

Fiscalité : des stratégies différentes

Le PER offre un avantage fiscal dès les versements : les sommes déposées peuvent être déduites du revenu imposable, dans certaines limites. L'économie d'impôt qui en résulte dépend alors de votre taux marginal d'imposition (TMI) au moment des versements. Plus votre TMI est élevé, plus l'économie d'impôt est importante. Par exemple, un versement de 5 000 euros dans un PER avec un TMI de 30 % permet d'économiser 1 500 euros d'impôt.

Cependant, au moment de la retraite, les sommes retirées du PER sont imposées, que vous optiez pour un retrait en capital, en une rente viagère, ou une combinaison des deux⁽²⁾. Cette imposition au retrait sert à équilibrer l'avantage fiscal obtenu à l'entrée.

A noter : il est possible de choisir de ne pas déduire les versements à l'entrée du PER pour bénéficier d'une fiscalité avantageuse à la sortie. Cela peut être particulièrement intéressant si vous prévoyez une diminution de votre TMI après le départ à la retraite, comme c'est souvent le cas.

L'assurance vie, de son côté, propose une fiscalité spécifique après huit ans de

détention (réduction du taux d'imposition des plus-values + abattement). Les gains sont alors partiellement exonérés d'impôt, ce qui encourage les épargnants à laisser leur argent fructifier sur le long terme.

Flexibilité et disponibilité des fonds

L'un des atouts majeurs de l'assurance vie est la disponibilité permanente des fonds. Contrairement à une idée reçue, il est possible de retirer de l'argent d'un contrat d'assurance vie à tout moment. Cependant, pour bénéficier pleinement de ses avantages fiscaux, il est recommandé de conserver le contrat pendant au moins huit ans. Cette souplesse est donc un avantage pour les épargnants souhaitant préserver un accès aisé à leur épargne.

En comparaison, le PER est plus rigide. Les fonds y sont bloqués jusqu'à la retraite, sauf certaines exceptions prévues par la loi. Pourquoi cette contrainte ? Pour garantir la constitution d'une épargne réellement utilisée pour la retraite, et non pour des dépenses courantes.

Deux solutions d'épargne complémentaires

En réalité, l'assurance vie et le PER ne doivent pas être perçus comme des produits financiers concurrents, mais plutôt comme des solutions complémentaires. Pensez-y : en combinant les deux, vous bénéficiez de leurs avantages respectifs !

Investir dans les deux produits est une stratégie à envisager d'après CORUM LIFE. En effet, disposant déjà de son propre contrat d'assurance vie, CORUM Life commercialise aussi désormais son propre PER. Grâce à cette complémentarité, diversifiez vos investissements et profitez des avantages fiscaux propres à chaque produit.

Préparer sa retraite est une étape cruciale pour garantir sa sécurité financière future. Que vous optiez pour l'assurance vie, le PER, ou une combinaison des deux, l'essentiel est de commencer à épargner le plus tôt possible et de faire des choix éclairés pour maximiser vos gains et avantages fiscaux. CORUM L'Épargne propose des solutions adaptées et personnalisées pour vous accompagner dans vos projets d'épargne retraite. N'hésitez pas à contacter un conseiller CORUM pour étudier la meilleure stratégie en fonction de votre situation et de vos objectifs.

(1) Un premier versement de 50 euros minimum pour l'assurance vie / 51 euros pour le PER

(2) En cas de sortie en capital, les sommes issues des versements volontaires déduits à l'entrée sont imposées à l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des pensions sans abattement de 10 % ; les plus-values sont taxées au prélèvement forfaitaire unique de 30 % ou à l'IR sur option. En cas de sortie en rente, l'épargne issue des versements volontaires déductibles est imposée à l'IR sous le régime des rentes viagères à titre gratuit, avec abattement de 10 %.



Votre interlocuteur disponible au
01 70 82 24 33
(du lundi au samedi de 9 h à 19 h)
ou retrouvez-nous sur **CORUM.FR**

Cette communication présente un caractère commercial et n'est pas suffisante pour prendre une décision d'investissement.

PRÉCAUTIONS AVANT D'INVESTIR

Les produits commercialisés par CORUM L'Épargne sont des investissements long terme qui n'offrent aucune garantie de rendement ou de performance et présentent un risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et financier et du cours des devises.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CORUM PERLife est un plan d'épargne retraite, CORUMLife est un contrat d'assurance vie, ils sont composés d'unités de compte et d'un fonds euro. Contrairement au fonds euro qui garantit le capital, les unités de compte sont sujettes à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse. Elles présentent des risques de perte en capital dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers ou immobiliers.

Ils sont gérés par CORUM Life, une SA à directeur et conseil de surveillance au capital social de 20 000 000 € régie par le Code des assurances, RCS Paris n° 852 264 332. Siège social 1 rue Euler 75008 Paris. Société soumise au contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest 75436 Paris Cedex 9.

CORUM L'Épargne, SAS au capital social de 1 000 000,00 €, RCS Paris n° 851 245 183, siège social situé 1 rue Euler 75008 Paris, inscrite auprès de l'ORIAS sous le numéro 20002932 (www.orias.fr) en ses qualités de conseiller en investissements financiers, membre de la CNCF, chambre agréée par l'AMF, de mandataire en opérations de banque et services de paiement, de mandataire d'intermédiaire d'assurance et d'agent général d'assurance sous le contrôle de l'ACPR, 4, place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 9.

Taxe foncière, réduisez la facture

Si vous avez de bonnes raisons de croire que le fisc surestime la valeur de votre bien, il vous est possible de lui demander des explications et de contester son estimation. Éclairage.

Comme 31 millions de particuliers propriétaires, vous avez reçu à la fin d'août, début septembre votre avis de taxe foncière 2024, dont vous devrez vous acquitter avant le 15 octobre. Entre 2012 et 2022, son montant a grimpé de 26,3% en moyenne, et souvent beaucoup plus (► voir la carte page suivante), selon l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi), soit 1,7 fois plus que l'inflation. Cette année, même si votre commune a voté le maintien de son taux, vous subirez, du fait de l'inflation, une majoration forfaitaire de 3,9%. Cette augmentation doit vous inciter, si vous n'avez droit à aucune exonération, à vous intéresser au mode de calcul de cet impôt local afin, le cas échéant, de le contester. Pour démontrer que leur base de taxe foncière était surévaluée, deux fidèles lecteurs, s'appuyant sur une réponse ministérielle, ont décidé de faire valoir, pour l'un les nuisances liées à la présence d'éoliennes, et pour l'autre les risques d'inondation dans sa commune. Et ils ont obtenu gain de cause. À l'instar de Paul qui a réussi, avec une bonne dose de persévérance et des preuves à l'appui,

à faire revoir à la baisse sa facture par l'administration fiscale en mettant en évidence le fait que son appartement était exposé à l'humidité du fait de dégradations importantes de son immeuble.

Tout comme ces contribuables, vous pouvez agir. Pour cela, il vous faut décortiquer l'assiette de votre impôt foncier, dont le montant résulte du produit d'une valeur locative cadastrale (VLC), diminuée d'un abattement de 50% au titre de vos frais de gestion et d'entretien, par un taux d'imposition – sur lequel vous n'avez malheureusement aucune prise. Pour les locaux d'habitation, la VLC – censée représenter le loyer théorique que vous pourriez tirer de votre bien – est déterminée par le fisc selon une formule de calcul totalement opaque et inique. Établie sur une évaluation par comparaison réalisée en 1970, elle est en pratique totalement déconnectée du marché immobilier actuel, faute de révision spontanée de la part du fisc et bien souvent surestimée au regard de la valeur réelle de votre bien.

En conséquence, si cette évaluation ne vous semble pas correcte ou si votre bien a subi

d'importants changements, susceptibles de réduire cette valeur, vous êtes en droit de demander des détails au fisc afin de la contester le cas échéant. La marche à suivre.

Renseignez-vous sur la catégorie de votre bien

Cette fameuse VLC résulte de l'application de paramètres, dont le premier est la « catégorie » de votre logement. Elle dépend d'une classification

communale qui comprend huit catégories de 1 (grand luxe) à 8 (très médiocre). Ce classement a été élaboré à partir de quatre critères appréciés par le fisc et particulièrement subjectifs (article 324 H annexe III du Code général des impôts). Il s'agit du caractère architectural de l'immeuble (façade, balcons, fenêtres, toiture, entrée, escalier... produisant une impression de luxe ou de simplicité), la qualité de la construction (matériaux utili-

2028: le grand chamboulement ?

Maintes fois annoncée et repoussée, la revalorisation des valeurs locatives cadastrales (VLC) sera finalement prise en compte à partir de la taxe foncière 2028. Le mode de calcul de la VLC sera simplifié avec l'abandon de la notion de local de référence. L'évaluation sera effectuée en fonction d'une grille tarifaire à partir des loyers constatés sur le marché à la date de référence du 1^{er} janvier 2025, puis mise à jour en fonction de leur évolution sur la base de la déclaration que sont d'ores et déjà tenus de souscrire tous les ans les propriétaires via le service "Gérer mes biens immobiliers" à partir de leur espace "Personnel" sur impots.gouv.fr.

De nombreux propriétaires verront probablement la valeur locative cadastrale de leur bien grimper, notamment si le quartier est devenu plus attractif ou si leur logement date des années 1960 et a depuis été doté d'éléments de confort. Des coefficients de neutralisation seront toutefois appliqués pour atténuer les effets de cette revalorisation.

Jusqu'à 45 % de hausse en dix ans



La taxe foncière a crû en moyenne de +26,3% depuis une dizaine d'années. Une augmentation conséquente qui a un impact sur votre pouvoir d'achat. Sachez que vous pouvez en négocier le montant si vous estimez que votre bien a été survalorisé par l'administration fiscale.

sés se traduisant par la solidité et le fini de la construction), la conception générale du local (distribution intérieure du local, dimension des pièces, dégagements, présence de pièces de réception et d'annexes d'hygiène) et les équipements (chauffage central, ascenseur, tapis d'escalier, etc.).

Il est indispensable de connaître la classification dont relève votre bien, puisqu'elle influe sur le calcul de la surface pondérée et sur le prix du

mètre carré du local de référence, choisi par l'administration comme point de comparaison (☛ lire page suivante). Cette information ne figure pas sur votre avis d'imposition, mais sur la déclaration d'occupation que vous avez dû pour la première fois remplir en ligne en juillet 2023, via le service «Gérer mes biens immobiliers» sur le site officiel impots.gouv.fr. Elle est également mentionnée sur la fiche d'évaluation de votre propriété

(☛ lire page suivante). Dans certains cas, cette note peut être précédée de la lettre «M» qui signifie que votre bien se situe entre deux catégories –par exemple, 3 M, entre 3 (très confortable) et 4 (confortable).

Vous pouvez tenter d'obtenir de la part du service des impôts un changement de catégorie afin de le faire rétrograder dans une classe inférieure. Cette démarche est particulièrement intéressante si le prix du mètre carré de la catégorie

en dessous est beaucoup plus faible. Ce qui, étrangement, n'est pas toujours le cas dans certaines communes.

Examinez le choix du local de référence

Pour calculer la valeur locative cadastrale de votre bien, le fisc multiplie la surface de votre bien par un prix au mètre carré attribué de manière discrétionnaire en prenant comme référence un local qu'il estime

comparable. Chaque commune a voté un procès-verbal sur lequel figure la liste de ces locaux dits «de référence». Y sont indiqués leur surface et le prix du mètre carré de chacun. Ce choix du local de référence n'est pas mis à jour par le fisc et les évolutions intervenues ne sont donc pas prises en compte. Il se peut donc que ce local de comparaison ne soit pas adapté du fait de différences significatives avec votre bien (sa taille, son emplacement, ses aménagements, etc.).

Pour se procurer des informations sur ce local de référence, il est impératif d'obtenir auprès du Centre des impôts fonciers (CIF), dont relève votre bien, la communication de deux pièces essentielles. La première est la fiche d'évaluation du bien (formulaire 6675), sur laquelle est mentionné le numéro du local type attribué pour fixer le prix du mètre carré. Le second document à demander est le procès-verbal intégral des locaux de référence de la commune. Vous pourrez ainsi prendre connaissance des caractéristiques du local de référence, afin de déterminer s'il est vraiment comparable à votre bien, ainsi que des autres locaux de référence situés dans la commune.

Avec le soutien d'un professionnel qui vous aidera à étudier ces documents en détail et se livrera à une étude approfondie du marché immobilier, vous pouvez demander que votre bien soit évalué par référence à un autre local type de la commune qui vous apparaît plus proche de ses caractéristiques et dont le prix au mètre carré est plus faible.

Soyez vigilant sur le calcul de la surface pondérée

Ce n'est pas la surface réelle de votre bien qui est prise en compte dans le calcul de la VLC, mais une surface pondé-

Ils ont gagné, pourquoi pas vous ?

• **Nuisances visuelles et sonores.** Dans une réponse ministérielle, le fisc précise que les nuisances visuelles et sonores résultant de l'installation d'éoliennes peuvent être prises en compte pour fixer le coefficient de situation (réponse ministérielle Maurey n°24294, JO Sénat du 2 septembre 2021).

• **Risques d'inondation.** À la suite de la mise en place d'un plan de prévention des risques d'inondation, il est possible de déposer une réclamation s'il apparaît que le coefficient de situation retenu ne tient pas compte des avantages et des inconvénients liés à la situation d'un bien (réponse ministérielle Herth n°14365, JO Assemblée nationale du 23 avril 2019).

• **Pollution d'une zone d'habitation.** Le tribunal administratif de Lille a estimé que la révélation de risques liés à la pollution d'une zone d'habitation, suivie d'un plan gouvernemental d'assainissement postérieur à la fixation de la valeur locative, peut être considérée comme un changement d'environnement justifiant une modification du coefficient de situation (tribunal administratif de Lille n°1608793 du 7 décembre 2018).

• **Dégradations du bâti.** Des contribuables ont obtenu la révision à la baisse du coefficient d'entretien de leur bien, jugé excessif au regard de la réalité. Des situations liées à des désordres importants dans les façades et les menuiseries entraînant une humidité excessive dans certains appartements (CAA de Nantes n°95NT00701 du 30 septembre 1997), ou à des dégradations de la charpente, de la toiture et à des fissures sur les murs extérieurs nécessitant de grosses réparations (CAA Bordeaux n°91BX00389 du 25 juin 1992).

rée à l'aide d'une série de coefficients destinés à tenir compte notamment de sa situation, de l'entretien, du degré d'équipement et de confort. Il est indispensable d'analyser à la loupe la fiche d'évaluation du bien, afin de connaître la surface pondérée retenue par le fisc. Le but pour vous est de faire en sorte de la réduire, grâce à des coefficients adaptés à la situation actuelle (pour plus de précisions, consulter le BOI-IF-TFB-20-10-20-50).

Parmi les multiples correctifs appliqués par le fisc, deux méritent votre attention, ce d'autant qu'ils ne sont en pratique pas révisés par l'administration et peuvent donc être inadaptés par rapport à l'état actuel de votre bien.

Le premier est le «correctif d'entretien», qui, selon le barème de l'article 324 Q annexe III du Code général des

impôts, comprend cinq catégories reposant sur une échelle allant de 1,20 (construction ne nécessitant aucune réparation) à 0,80 (construction ayant besoin de grosses réparations sur toutes ses parties). Il est défini à l'origine et peut donc ne plus se justifier si le bien a été mal entretenu depuis (dégradation de la toiture ou de la charpente, fissures extérieures...). En revanche, les travaux de menu entretien (peintures, petites réparations, etc.) ne sont pas pris en considération. S'attaquer au coefficient d'entretien retenu par l'administration est une bonne stratégie, surtout si celui-ci a été renseigné depuis plus de dix ans.

L'autre levier d'optimisation est le «coefficient de situation» du bien qui se décline en un coefficient de situation générale (avantages et inconvénients du quartier en ma-

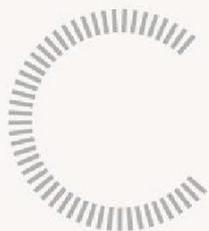
tière de proximité des écoles, des commerces ou des transports, présence d'espaces verts...) et un coefficient de situation particulier (avantages et inconvénients de l'immeuble quant à l'étage, la vue, l'exposition, le bruit...). Ce dernier peut avoir évolué avec le temps, parce que, par exemple, le quartier est devenu mal fréquenté ou bruyant à cause de l'installation d'une ligne de tramway sous vos fenêtres. Afin de solliciter une révision des coefficients appliqués, il faut bien entendu disposer d'arguments solides étayés par des justificatifs (photos, devis, éventuel constat d'huissier...).

Si vous avez de bons motifs pour considérer que vous avez été imposé à tort, il faut agir vite. Le délai pour déposer une réclamation est très court : la taxe foncière 2023 ne peut être contestée que jusqu'au 31 décembre 2024, et la taxe foncière 2024 jusqu'au 31 décembre 2025. Néanmoins, cela ne vous dispense pas de payer, sauf si vous accompagnez votre réclamation d'une demande de sursis de paiement.

Votre réclamation peut être soit déposée en ligne, via la messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr, soit envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou encore remise directement à votre centre des impôts.

Vous pouvez solliciter un dégrèvement de taxe foncière pour l'année précédente et l'année en cours. Si votre démarche aboutit, l'évaluation de votre VLC sera ensuite mise à jour pour les années suivantes. Votre démarche vous permettra aussi de faire des économies de taxe d'habitation (si vous en êtes redevable au titre de votre résidence secondaire) et de taxe sur les ordures ménagères, puisqu'elles sont calculées sur cette même VLC. ■

CHRISTINE BLONDEL



POUR VOTRE ÉPARGNE AUSSI, SORTEZ DES SENTIERS BATTUS

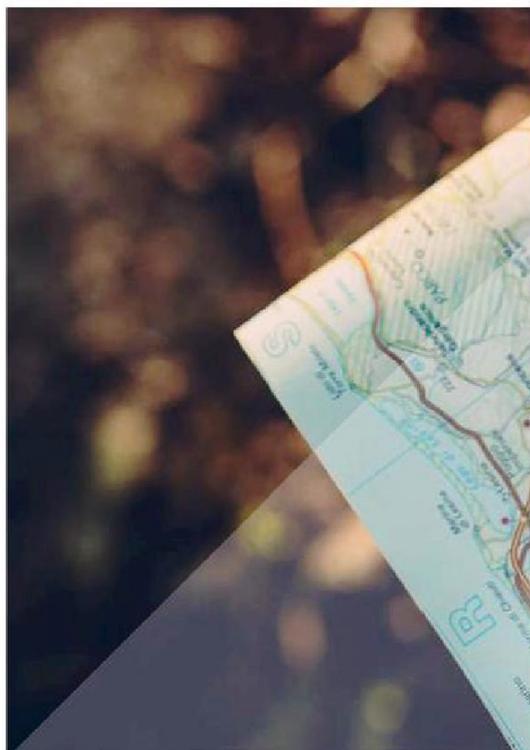
**Créée en 1653, réinventée
depuis 1844 : la Tontine,
un système d'épargne longue
original qui sait donner
de la valeur au temps.**

Vous souhaitez être accompagné
dans la définition de votre
stratégie patrimoniale ?

Contactez-nous :

01 53 65 72 31

www.conservateur.fr



LE  **ONSERVATEUR**
EXPERT EN GESTION D'AVENIR DEPUIS 1644

Le Tontine est régie par le Code des Assurances.
Les Associations Mutuelles Le Conservateur.
Société à forme tontinière, Entreprise régie par le Code des Assurances
Siège social : 59 rue de la Faisanderie - 75116 Paris
Adresse postale : CS 41685 - 75773 Paris Cedex 16
Document non contractuel à caractère publicitaire

Pourquoi vous devez connaître

l'article 199 terdecies-0 A du CGI



>>> Ce que dit la loi

Vous avez droit à une réduction d'impôt sur le revenu lorsque vous investissez en numéraire dans le capital de certaines sociétés non cotées. Son taux varie selon l'entreprise sélectionnée :

- 18 % pour la souscription de parts de PME, article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts ;
- 25 % pour les parts de société foncière solidaire (SFS), article 199 terdecies-0 AB ;
- 30 % pour les parts d'une jeune entreprise innovante ou de croissance (JEI ou JEC), article 199 terdecies-0 A bis ;
- 50 % pour les parts d'une jeune entreprise très innovante (30% minimum de dépenses de recherche), article 199 terdecies-0 A ter.

À noter : vous avez aussi droit à une réduction d'impôt de 18 % si vous investissez dans une entreprise solidaire d'utilité sociale (Esus), majorée à 25 % pour les investissements réalisés entre le 15 juin 2024 et le 31 décembre 2025 (article 199 terdecies-0 AA).

>>> Ce que ça peut vous rapporter

Les versements sont limités globalement à 50.000 euros (pour une personne seule)

ou à 100.000 euros (pour un couple) par an pour les parts de PME, de SFS et d'entreprise solidaire d'utilité sociale (Esus). Si vous investissez plus, l'excédent est reportable pendant quatre ans et ouvre droit à la même réduction d'impôt. Pour les autres placements, les plafonds sont plus généreux : 75.000 ou 150.000 euros par an pour les JEI et les JEC, 50.000 ou 100.000 euros pour les JEI très innovantes. Mais vos versements excédentaires ne sont pas reportables sur les années suivantes.

Par ailleurs, les réductions d'impôt PME, SFS et Esus sont soumises au plafonnement global de 10.000 euros par an. Si votre bonus dépasse ce montant, l'excédent est reportable sur vos impôts des cinq années suivantes. Les réductions d'impôt JEI-JEC échappent au plafonnement global mais elles sont limitées à 50.000 euros par foyer fiscal sur la période de 2024 à 2028, quelle que soit votre situation familiale.

En clair, si vous souscrivez à la fois des parts de SFS ou d'Esus et des parts de JEI très innovantes d'ici au 31 décembre 2024, vous économiserez jusqu'à 35.000 euros (pour une personne seule) ou 60.000 euros (pour un couple) d'impôts en 2025. À condition d'avoir placé 40.000 euros en parts de SFS ou d'Esus (bonus de 10.000 euros) et 50.000 ou 100.000 euros de plus en parts de JEI très innovantes (bonus de 25.000 ou de 50.000 euros). Vous avez toutefois intérêt à calibrer vos versements en fonction de votre charge fiscale, car si vos réductions dépassent vos impôts, l'excédent ne sera pas remboursable ni imputable sur les années suivantes.

>>> Comment en profiter ?

Vous devrez inscrire vos versements de 2024 dans la déclaration de revenus à renvoyer au fisc au printemps 2025. Vous remplirez le formulaire destiné aux réductions et crédits d'impôt (n° 2042 Rici), en ligne ou sur papier, et le joindrez à votre déclaration d'ensemble des revenus (n° 2042). Vous préciserez les différentes entreprises dans lesquelles vous aurez investi et, pour vos placements en Esus, vous distinguerez les versements effectués du 1^{er} janvier au 14 juin 2024 et ceux réalisés après. Le cas échéant, vous inscrirez aussi vos versements et/ou vos réductions d'impôt excédentaires des années antérieures qui sont reportables sur vos impôts de 2025.

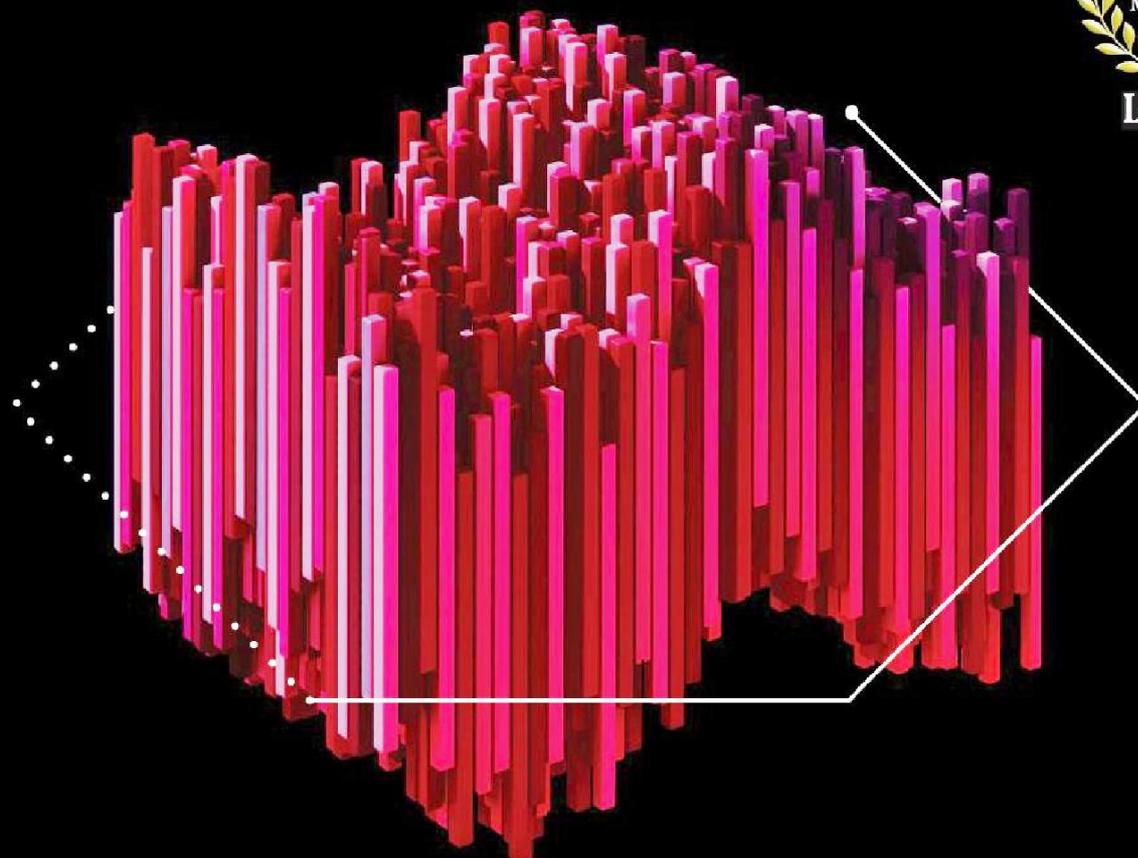
Vous devrez conserver vos titres pendant au moins cinq ans (jusqu'au 31 décembre 2029 pour les souscriptions de 2024). Si vous les cédez avant, la réduction d'impôt sera remise en cause (vous la rembourserez avec pénalités), sauf si la cession est liée à un « accident de la vie » (décès, invalidité, licenciement).

>>> Notre conseil

Ne vous laissez pas aveugler par la « carotte fiscale ». Investir dans une PME présente des risques élevés de perte en capital, en particulier lorsqu'elle intervient dans le secteur de l'économie sociale et solidaire (Esus et SFS) ou des technologies d'avenir (JEI et JEC). Mieux vaut faire appel à un professionnel pour sélectionner les sociétés dans lesquelles investir si vous n'avez pas un minimum de connaissances en analyse économique et financière. ■

OLIVIER PUREN

HSBC RIF - SRI Global Equity



Investir dans la finance durable
et les actions internationales



Document non contractuel à caractère publicitaire.

Article 8 SFDR : Le fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, à condition que les entreprises dans lesquelles les investissements sont réalisés suivent des pratiques de bonne gouvernance. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Le montant investi dans le fonds peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction des variations des cours des actifs et des devises. Il n'y a pas de garantie que l'intégralité du capital investi puisse être récupéré. HSBC Asset Management est la marque commerciale de l'activité de gestion d'actifs du Groupe HSBC, qui comprend les activités d'investissement fournies par nos entités locales réglementées. Toutes les informations relatives aux méthodologies utilisées sont disponibles auprès du magazine Le Revenu.

HSBC Global Asset Management (France) - 421 345 489 RCS Nanterre, S.A au capital de 8.050.320 euros, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (n° GP99026). Adresse postale : 38 avenue Kléber 75116 PARIS. Siège social : Immeuble Coeur Défense | 110, esplanade du Général de Gaulle - La Défense 4 (France). www.assetmanagement.hsbc.fr. Copyright : Tous droits réservés © HSBC Global Asset Management (France), 2024.

POURQUOI LE PEA EST AUSSI POUR LES JEUNES



Investir en Bourse via un plan d'épargne en actions (PEA) constitue un bon moyen de diversifier ses placements. Loin d'être réservé aux épargnants chevronnés, déjà bien avancés dans leur carrière, ce produit d'épargne convient à de jeunes actifs désireux de se construire un portefeuille de titres tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse.

Les marchés financiers rebutent parfois certains, en raison de la complexité de leur fonctionnement. En outre, investir en Bourse via un plan d'épargne en actions (PEA) présente un risque de perte en capital, que l'investisseur doit se sentir prêt à assumer. Reste que les jeunes qui entrent dans la vie active ne doivent

pas pour autant fuir ce placement. Et ce, pour plusieurs raisons. Explications.

Tout d'abord, être jeune constitue un avantage pour se lancer en Bourse. «Plus vous commencez tôt à investir, plus vous disposez de temps devant vous et plus vous pouvez vous permettre de prendre des risques», explique Olivier Malteste, directeur des inves-

tissements de Yomoni, plateforme de solutions d'épargne. À l'approche de la retraite, à l'inverse, si vous comptez sur vos économies pour compléter votre pension, les investir en Bourse est déconseillé.

Les actions représentent un investissement potentiellement très rémunérateur. D'une année sur l'autre, il est toujours possible d'enregistrer des

pertes, car les marchés subissent souvent de fortes fluctuations. Mais, sur le long terme, les cours tendent à grimper. D'où l'intérêt de profiter de sa jeunesse pour investir.

Placer sur le long terme

Ainsi, entre 1988 et 2023, le rendement réel moyen du CAC 40 s'est élevé à environ



Le PEA Jeune, l'autre solution pour les épargnants encore chez leurs parents

Il est interdit de posséder plus de deux PEA au sein d'un même foyer fiscal. Néanmoins, si vous êtes encore rattaché à vos parents fiscalement et que vous disposez déjà d'économies à placer, il existe une autre solution. Depuis la loi Pacte, vous avez la possibilité d'ouvrir un PEA Jeune. Cette enveloppe est réservée aux jeunes majeurs jusqu'à leurs 21 ans, ou aux moins de 25 ans s'ils sont étudiants. Elle fonctionne comme un PEA classique, à l'exception du plafond de versements, bien moins élevé et fixé à 20.000 euros. Au plus tard à 26 ans, et dès lors qu'il n'y a plus de rattachement au foyer fiscal des parents, le PEA Jeune, pratique pour donner un avant-goût de la Bourse, se transforme en PEA "normal", tout en conservant l'antériorité fiscale du plan initialement ouvert.

des sommes logées dans cette enveloppe avant plusieurs années. En revanche, les montants acquis pourront vous aider à financer des projets plus lointains, tels qu'un achat immobilier, voire votre retraite.

Choisir ce produit d'épargne, c'est également un moyen de se confronter sans tarder aux rouages des marchés financiers. « Cette enveloppe permet de boursicoter et donc d'apprendre en faisant », souligne Thomas Perret, fondateur de la fintech Mon Petit Placement. « Et si vous vous trompez, vous avez du temps pour faire le dos rond, et attendre que les cours remontent », ajoute-t-il. Mieux vaut donc commettre des erreurs avec de petites sommes, à vos débuts, que lorsque vous disposerez de montants plus conséquents à investir.

Investir régulièrement de petites sommes

Placer son argent sur ce produit d'épargne réglementé avant 30 ans peut donc constituer une façon de s'initier en douceur aux rouages de la Bourse. D'autant plus qu'il n'y a nul besoin d'investir des sommes élevées pour commencer. Au contraire, il est plutôt recommandé de placer

de petits montants de manière régulière, afin de créer plusieurs points d'entrée et de réduire ainsi votre exposition aux fluctuations de la Bourse. Ce peut être 25 euros toutes les deux semaines ou 100 euros par mois, selon vos besoins et vos revenus. De cette façon, vous éviterez d'investir tout votre argent au moment où les cours sont au plus haut, juste avant une brusque correction, voire un krach.

Vous pouvez placer jusqu'à 150.000 euros sur un PEA classique, qui peut se cumuler avec un PEA-PME, pour atteindre un plafond total de 225.000 euros. Ce deuxième plan est destiné à financer les petites et moyennes entreprises (PME), ainsi que celles de taille intermédiaire (ETI).

Autre avantage à souscrire tôt un compte-titres : bénéficier sur une durée plus importante des intérêts composés, dès lors que vous réinvestissez les dividendes perçus chaque année. Ce mécanisme multiplie les gains obtenus au fil du temps. Si par exemple, vous placez 100 euros et que votre plan vous dégage un rendement de 6 %, l'année suivante, des intérêts seront générés non plus sur 100, mais sur 106 euros. Et ainsi de suite...

Profiter d'un bel avantage fiscal

Investir dans des actions permet d'engranger des plus-values, dès lors que les cours de ces actifs progressent, mais aussi des dividendes, distribués chaque année par la plupart des entreprises à leurs actionnaires. Passer par un PEA pour en acquérir présente un avantage fiscal intéressant. En effet, après cinq ans, et à condition de n'avoir effectué encore aucun retrait, l'ensemble des gains perçus – dividendes et plus-values – est totalement exonéré d'impôts. En revanche, ils restent soumis aux prélèvements sociaux à 17,2 %.

C'est pourquoi il est bien plus intéressant d'ouvrir un PEA que de souscrire à un compte-titres ordinaire (CTO). Le seul bémol est que le PEA restreint l'investissement aux actions d'entreprises françaises ou de l'Union européenne, ou à des fonds et Sicav eux-mêmes investis à 75 % au moins dans des sociétés européennes. Tandis que le compte-titres n'a pas de limite géographique.

Dans la mesure où elle permet d'investir dans des actifs risqués, cette enveloppe doit dans tous les cas rester un outil de diversification de son patrimoine. « Il faut au préalable disposer d'une épargne de précaution, via un Livret A ou un livret Jeune », rappelle Thomas Perret. Une fois que vous possédez un petit matelas, d'au moins trois mois de salaire, pour faire face aux dépenses imprévues, vous pouvez envisager d'acheter des actions via un PEA.

Par la suite, si vous souhaitez changer d'établissement bancaire, votre placement pourra toujours être transféré dans le nouveau, tout en conservant son antériorité fiscale. Vérifiez alors les frais de transfert, qui ne peuvent excéder 150 euros. ■

THOMAS CHENEL

7,2 % par an, selon l'Autorité des marchés financiers (AMF). Ce qui n'a pas empêché l'indice réunissant les quarante plus grosses entreprises de la Bourse de Paris de finir en baisse certaines années. Ce fut le cas en 2020 par exemple, avec une chute de 7,14 % des cours, alors plombés par la crise sanitaire.

Il est donc indispensable de vous projeter sur le long terme, avec un horizon d'investissement de huit à dix ans minimum. La condition *sine qua non* : ne pas avoir besoin

Combien vaut
une chaumière
normande à...

Honfleur



Charmante chaumière normande dans la campagne honfleuraise, offrant une superficie de 97 m² et pourvue d'une pièce de vie avec poêle à bois et de quatre chambres, le tout sur un terrain de 3.000 m². Proposée à la vente par Alpha Immobilier à 419.000 euros.

ALPHA IMMOBILIER

Pourquoi investir à Honfleur ?

Généralement de forme rectangulaire, de plain-pied et recouverte d'un toit de chaume à forte pente, la chaumière normande est très prisée. « Sur le marché immobilier haut de gamme, les prix baissent peu et la demande reste forte », constate Camille Duchemin d'Alpha Immobilier. « Le marché des résidences secondaires est très actif, ajoute Lucas Feuillet de Jouen Immobilier. En revanche, nous avons moins d'investisseurs misant sur la location saisonnière depuis les restrictions mises en place par la mairie en début d'année. » Selon Meilleurs Agents, il faut compter en moyenne 3.898 euros le mètre carré. Soit 4.221 euros pour une maison et 3.636 euros pour un appartement.

Les quartiers à prospecter

Pour trouver une chaumière normande, mieux vaut prospecter en périphérie. « Ce sont des biens difficiles à trouver à Honfleur, dans la mesure où ils sont rares et très recherchés, notamment par les Parisiens en quête d'une résidence secondaire », poursuit Lucas Feuillet. « Les chaumières sont plus nombreuses dans les petites communes rurales situées dans un rayon de 15 kilomètres à l'est de la ville, plus particulièrement dans l'Eure », affirme Camille Duchemin. Nous en retrouvons aussi au sud, à La Rivière-Saint-Sauveur et à Équemauville. Selon l'état et

la localisation, comptez entre 300.000 et 500.000 euros pour une chaumière normande de 100 m² avec jardin. Il est possible d'en trouver entre 200.000 et 300.000 euros, mais ce sont des biens qui nécessitent de gros travaux. Pour ce qui est des maisons de maître, mieux vaut prospecter dans le centre-ville. « Prévoyez entre 400.000 et plus de 600.000 euros pour un bien de 100 m², selon le secteur, l'état et l'accès ou non à un espace extérieur et à une place de stationnement », précise Camille Duchemin.

Exemples récents de transactions

En plein centre-ville, une maison d'hôtes, composée d'une maison de caractère de 90 m² et d'une maison de 180 m² dotée d'une véranda de 30 m², est proposée à la vente chez Alpha Immobilier au prix de 1.470.000 euros. À Pont-Audemer, une maison normande datant de la fin du XVIII^e siècle de 95 m², pourvue de quatre pièces, avec trois chambres, est sur le marché chez Jouen Immobilier au prix de 257.730 euros. Dans le centre historique de Honfleur, une demeure du XVII^e siècle de 162 m², sept pièces – dont trois chambres, avec une dépendance de 18 m² et un jardin de 140 m² – est affichée chez Alpha Immobilier au prix de 850.000 euros. À Pont-Audemer, une chaumière normande de style contemporain de 185 m², sept pièces, dont cinq chambres, cherche preneur pour 336.000 euros. ■

VINCENT CUZON



Typiques de la région, les chaumières normandes sont très recherchées par les Parisiens. Comptez entre 300.000 et 500.000 euros selon la localisation, l'état, le nombre de pièces et la taille du jardin.

Population	6.761 habitants	↑
Prix au m ²	3.898 euros	↓
Loyer au m ²	13,10 euros	→
Rentabilité locative	4%	↑

SOURCES: INSEE, MEILLEURS AGENTS.

LA SCPI IROKO ZEN NE CRAINT PAS LA CRISE

Le marché immobilier a récemment subi des périodes de turbulences. Quels impacts pour Iroko Zen ?

Malgré un contexte difficile, la SCPI Iroko Zen a réalisé son meilleur premier semestre en 2024 avec une collecte nette de plus de 160 M€. En 2023, nous avons déjà attiré plus de 6 000 nouveaux associés pour une collecte nette de 255 M€. En 2024, cette dynamique se confirme et se renforce avec plus de 3 500 nouveaux associés et une collecte nette de 74 M€ au premier trimestre et de 85 M€ au second. Grâce à cette dynamique, nous avons distribué en 2023 un rendement supérieur à 7 % pour la troisième année consécutive. Nous envisageons un taux de distribution non garanti similaire pour 2024, entre 6,75 % et 7,50 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cet objectif est communiqué sur la base de prévisions réalisées par Iroko et de la valorisation du patrimoine au 30/06/2024. Elles tiennent compte du taux d'occupation financier en vigueur à cette date, du bon paiement des loyers et des prévisions d'acquisition d'ici à la fin de l'année.

Quel intérêt de collecter massivement et de déployer ces capitaux dans un marché aussi chahuté ?

Cette croissance permet d'acquérir de l'immobilier à des prix avantageux auprès d'acteurs en difficulté. Nous enrichissons notre portefeuille avec des bâtiments logistiques, des bureaux stratégiques, des hôtels et des commerces qui présentent des taux de rendements non garantis plus élevés que ces dernières années (Source : Iroko - Analyse des rendements des acquisitions entre 2021 et 2024).

Cette stratégie renforce notre diversification, portant notre nombre d'actifs à 108. La remontée des taux en juillet 2022 a été favorable, car nous avons su être opportunistes et augmenter la rentabilité de notre parc immobilier.

La SCPI Iroko Zen a augmenté son prix de part en août 2024. Que révèle cette augmentation ?

Pour la première fois depuis sa création, la SCPI Iroko Zen a augmenté son prix de part de 1 %, passant de 200 € à 202 €. Cette revalorisation reflète la pertinence de notre stratégie et la qualité de notre équipe de gestion dans un contexte difficile. À la demande de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), nous avons réalisé une évaluation de notre patrimoine à mi-année. La valeur de reconstitution d'Iroko Zen est de 209,94 €* au 30 juin 2024. Avec un nouveau prix de part à 202 €, nous conservons une approche prudente avec une sous-cote de 3,9 % par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Comment voyez-vous l'évolution de la SCPI Iroko Zen dans les mois à venir ?

Alors que la fin du premier semestre 2024 laissait entrevoir une accalmie des tensions sur le marché immobilier notamment en raison de la récente baisse des taux de la BCE et de la maîtrise de l'inflation, les événements politiques récents ont rebattu les cartes. Un nouvel épisode d'incertitude, notamment fiscale, est à envisager sur les marchés de l'épargne, et sur celui des SCPI.

Cela ne nous empêche pas d'aborder les mois à venir avec confiance.



Gautier Delabrousse-Mayoux,
Président d'Iroko

Présente dans 6 pays d'Europe de l'Ouest, avec plus de 100 bâtiments et plus de 190 locataires engagés pour une durée moyenne de plus de 7 ans, la SCPI Iroko Zen est bien positionnée pour rester l'une des plus performantes dans les prochaines années. Le contexte compliqué de ces derniers mois a mis en avant la pertinence de notre stratégie et l'augmentation du prix de la part dans ce contexte en est un bon témoignage.

*Sur la base de la revalorisation réalisée en externe et en interne au 17/07/2024.

Données au 01/08/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la valeur du patrimoine. Investir en SCPI comporte des risques, notamment de liquidité et de perte en capital. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Zen et au document d'informations clés avant de prendre toute décision d'investissement. Ceci est une communication publicitaire.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur

iroko.eu

Ou contactez un expert Iroko au

01 76 44 17 49
(prix d'un appel local).

Ou renseignez-vous
auprès de votre Conseiller
en Gestion de Patrimoine



Réussir son premier achat immobilier

Acquérir un appartement ou une maison est une étape importante de la vie, qui nécessite de prêter attention à divers aspects, du calcul de votre budget aux pièges à éviter lors des visites de votre futur logement.

Prêt à franchir le pas de l'acquisition de votre premier logement ? Vous rejoindrez les 17,6 millions de ménages propriétaires de leur résidence principale en France, selon le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Devenir propriétaire vous permet de constituer un patrimoine et surtout vous évite de payer des loyers indéfiniment. Mais ne vous précipitez pas et définissez en amont votre projet, en fonction de vos res-

sources et en vous posant les bonnes questions. Est-ce que vous souhaitez vivre en centre-ville, en banlieue ou à la campagne ? Dans un appartement ou une maison ? Acheter dans le neuf ou dans l'ancien ? Réfléchissez aussi aux travaux que vous êtes prêt à engager, s'il s'agit d'un bien immobilier qui mérite d'être rénové. Envisagez-vous d'avoir des enfants au cours des prochaines années ? Si c'est le cas, il est important de bien calibrer la taille du logement, mais aussi de réfléchir aux services dont

vous aurez besoin à proximité de votre futur nid, comme une crèche ou une école.

« Il faut essayer de se fixer un cahier des charges sans avoir des critères trop contraignants, au risque sinon de ne jamais trouver le logement de vos souhaits », conseille Yann Jehanno, président du réseau d'agences Laforêt.

Déterminer précisément le budget

Pour savoir concrètement à quel type de bien vous pouvez prétendre, vous devez impéra-

tivement définir votre budget. « C'est la première chose à faire pour éviter des visites inutiles ensuite », prévient Romain Bonny, chargé d'études juridiques à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Si vous avez les yeux plus gros que le ventre, vous ne parviendrez malheureusement pas à financer votre achat, les banques refusant de vous accorder un crédit immobilier, et ce, d'autant plus en période de taux d'intérêt élevés et de sélection accrue des dossiers (► lire page 34).

Une Adil (agence départementale de l'Anil) pourra vous aider à déterminer votre capacité d'emprunt et sera en mesure d'effectuer une simulation à distance pour un crédit. Seront pris en considération l'ensemble de vos revenus mensuels, desquels seront déduits une éventuelle pension alimentaire et les remboursements liés à des crédits en cours (à la consommation, auto...). Pour un prêt immobilier, les banques n'acceptent généralement pas que vous ayez à rembourser des mensualités supérieures au tiers de votre revenu mensuel.

Dans un second temps, il sera important d'estimer votre futur budget, en tenant compte des frais inhérents à la propriété (☛ lire l'encadré ci-contre). «Des frais sont souvent mal anticipés par les primo-accédants, comme les charges liées à la copropriété», souligne Romain Bonny.

Procéder à diverses vérifications

Une fois votre projet défini, commencez à contacter des vendeurs, via des sites spécialisés, tels SeLogger ou le PAP, ou des agences immobilières, afin de réaliser des visites. À chaque fois, au sein de chaque logement, prenez le temps de procéder à divers contrôles.

Lors de la première visite, il est indispensable de scruter les murs et les plafonds pour s'assurer qu'il n'y a pas de cloques ou de fissures, souvent synonymes de dégât des eaux. Il est également conseillé de tester l'ouverture des portes et des fenêtres, et de regarder soigneusement l'état de la plomberie et de l'installation électrique. Si le logement en dispose, n'oubliez pas de visiter le sous-sol et la cave, qui peuvent être révélateurs de la qualité du bâti. Dans tous les cas, n'hésitez pas à poser un maximum de questions à l'ancien propriétaire ou à l'agent

Bien estimer ses frais de futur propriétaire



Devenir propriétaire de son logement permet de ne plus avoir à payer de loyer, mais vous ferez face à de nouveaux frais. Pour commencer, outre les mensualités que vous devrez à la banque, si vous avez souscrit un prêt immobilier, estimez bien le montant d'éventuels travaux, si vous avez acheté dans l'ancien et que le bien nécessite d'être rafraîchi.

Ensuite, dans le cadre d'un appartement, n'oubliez pas les diverses charges de copropriété. Pour bien les évaluer, demandez les procès-verbaux des dernières assemblées générales, ainsi que le plan pluriannuel de travaux pour une copropriété de plus de 15 ans, afin d'être averti d'un éventuel alourdissement des charges à venir, en raison d'un ravalement des façades ou de la réfection des toitures par exemple. En fonction du DPE de votre logement, et notamment s'il est classé E, F ou G, préparez-vous par ailleurs à voir votre facture d'énergie augmenter.

Enfin, n'oubliez pas les dépenses liées à votre déménagement et à l'aménagement de votre nouvelle maison ou appartement. Sans omettre les frais liés à l'achat et à l'entretien d'une voiture, si vous vous éloignez d'un centre-ville et que l'offre de transports publics n'est pas suffisante.

immobilier, pour cerner les éventuels défauts afin d'éviter de découvrir plus tard un vice caché. «Il est recommandé d'être accompagné d'au moins une autre personne lors de la première visite, idéalement quelqu'un qui a des connaissances dans le bâtiment ou un architecte qui peut apporter un autre regard», souligne Romain Bonny de l'Anil.

Privilégiez la journée pour effectuer la première visite, afin de pouvoir apprécier, notamment, la luminosité du logement. Et une seconde en soirée, pour vérifier que vous

n'entendez pas trop les voisins, notamment dans le cadre d'un appartement dans l'ancien qui peut être mal insonorisé.

Par ailleurs, assurez-vous que tous les diagnostics obligatoires (amiante, termites, plomb...) ont été effectués, à commencer par le diagnostic de performance énergétique (DPE). Dans le cadre d'une copropriété, n'oubliez pas de jeter un œil aux parties communes et n'hésitez pas à demander les procès-verbaux des dernières assemblées générales pour prendre connaissance d'éventuels futurs travaux.

Ensuite, prenez le temps de vous promener dans le quartier, pour voir comment vous vous y sentez, apprécier la tranquillité des lieux. Et surtout pour vérifier les différents services disponibles à proximité: commerces, transports publics et établissements scolaires...

«Laisser la place au coup de cœur»

«Beaucoup de primo-accédants visitent trop de logements», estime Yann Jéhanno, qui invite à «laisser la place au coup de cœur». «On parle beaucoup de prix et de taux, mais c'est avant tout un quartier qu'on doit privilégier, une adresse pour un travail ou pour l'éducation de ses enfants», ajoute-t-il.

Une fois que vous aurez déniché le logement idéal où vous vous imaginez vivre, vous pouvez faire une offre d'achat au moyen d'un courrier précis (lettre avec accusé de réception ou mail). Il est généralement possible d'obtenir un rabais sur le prix de vente affiché. «On négocie généralement une baisse de 5% du prix du bien dans l'ancien, qui peut aller jusqu'à 7% pour les logements avec un mauvais DPE, classés F ou G», précise Yann Jéhanno de Laforêt.

Une fois la promesse de vente signée, vous disposerez encore de dix jours pour vous rétracter sans frais. En revanche, si vous êtes sûr de votre choix, vous pouvez effectuer, dès à présent, une demande de financement auprès de divers établissements bancaires, afin d'obtenir un crédit immobilier. Quand une offre de prêt vous sera proposée, respecter un délai de réflexion d'une dizaine de jours au moins avant de l'accepter.

Il ne restera plus ensuite qu'à signer l'acte de vente chez un notaire, dont les frais représentent 2 à 4% du prix

Des aides pour acquérir un logement pas cher

Il existe diverses aides pour vous aider à acheter votre logement. À commencer par le prêt à taux zéro (PTZ), réservé aux primo-accédants, qui permet de financer jusqu'à 50 % de l'acquisition d'un logement. Ce prêt sans intérêt est adossé à un prêt immobilier classique et peut être obtenu sous condition de ressources, dont le plafond varie selon la composition du foyer et la zone géographique. Vous pouvez, par ailleurs, bénéficier d'un prêt Action Logement, accessible aux salariés des entreprises de plus de dix collaborateurs. Doté d'un taux réduit, ce prêt peut atteindre jusqu'à 40.000 euros. Il y a aussi le prêt d'accession sociale (PAS), dont le taux d'intérêt est plafonné. Destiné aux ménages aux ressources moyennes ou modestes, il peut venir financer 100 % de l'achat du logement hors frais de notaire. En outre, il existe des aides locales, au niveau de la commune, du département ou de la région, recensées sur le site de l'Anil, qui peuvent prendre diverses formes, comme un prêt à taux zéro ou réduit, ou bien une exonération temporaire de la taxe foncière.

du bien dans le neuf et jusqu'à 8 % dans l'ancien. Outre les émoluments du notaire, les coûts comprennent, notamment, les droits de mutation à payer au fisc. Les clés vous seront remises à la signature de l'acte. Vous deviendrez alors officiellement propriétaire de votre logement. ■

THOMAS CHENEL

Crédit : où trouver les meilleures offres de prêt



Pour acquérir votre logement, vous devrez dépenser plusieurs centaines de milliers d'euros. Afin de réunir la somme nécessaire, vous devez bien souvent souscrire à un crédit immobilier. Mais avant de contacter votre banque pour demander un prêt, veillez à soigner votre profil emprunteur. «Il faut éviter d'être à découvert les trois mois qui précèdent la demande d'un prêt, car vos trois derniers relevés bancaires seront consultés», prévient Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.

«Ne dépensez pas le tiers de votre salaire dans des vêtements ou sorties au restaurant. Vous devez pouvoir démontrer que vous savez épargner», insiste Yann Jéhanno, président du réseau d'agences Laforêt. Si vous avez, par ailleurs, des petits crédits, il est important de rapidement les solder. Il est nécessaire de nettoyer ses comptes et de faire attention à son rythme de vie.

Disposer d'un apport

Ensuite, vous devez disposer d'un apport. Les banques demandent en général 10 % minimum. «Ce sera suffisant si vous avez un très bon profil, si vous êtes par exemple en couple, en CDI pour l'un et fonctionnaire pour l'autre», précise Yann Jéhanno. L'établissement peut exiger plus, si vous empruntez, par exemple, seul et que vous avez un salaire relativement peu élevé.

L'apport servira notamment à couvrir les frais annexes à l'achat du bien immobilier, comme les frais de notaire et de dossier prélevés par l'établissement bancaire. Il est essentiel de parvenir à vous constituer ce capital en amont de votre projet d'achat immobilier. L'apport peut résulter de votre épargne personnelle, que vous avez fait fructifier via une assurance vie ou un plan d'épargne logement (PEL) pendant plusieurs années. Il peut aussi provenir d'un héritage ou d'un don familial.

Une fois vos comptes toilettés et votre apport constitué, vous pouvez démarcher des banques. Dans cette tâche, un courtier peut vous aider. Tant que vous ne souscrivez pas de crédit immobilier par son intermédiaire, aucun honoraire ne vous sera facturé. «Un courtier a un pouvoir de négociation avec les banques», argue Maël Bernier. Il va en sonder de nombreuses pour tenter de dénicher le meilleur taux pour son client.

Faire jouer la concurrence

Vous pouvez aussi vous tourner directement vers votre banque, notamment si vous avez de bonnes relations avec votre banquier. Mais attention, une fois que vous lui avez demandé une offre de crédit, le courtier ne pourra plus le faire à nouveau de son côté. Mi-juin, après plusieurs mois de baisse, les taux se situaient en moyenne à 3,75 % pour un emprunt immobilier sur vingt ans, contre 4,45 % en novembre 2023, selon Meilleurtaux.

Une fois le prêt décroché via un courtier, les honoraires de celui-ci varient «entre 1.500 et 2.500 euros, selon la complexité du dossier», précise Maël Bernier. Outre le taux, il est essentiel d'étudier –et si possible de négocier– le montant des mensualités, la durée du prêt et les pénalités éventuelles en cas de remboursement anticipé.

Ne pas oublier l'assurance emprunteur, qui couvre les risques de décès, d'invalidité et d'incapacité temporaire de travail. «Pour un jeune de moins de 30 ans, vous pouvez en avoir une, correspondant à moins de 0,10 % du capital emprunté», assure Maël Bernier. Son coût peut varier du simple au triple. Il ne faut donc faire jouer la concurrence. Vous avez la possibilité de prendre une autre assurance que celle proposée par la banque où vous avez contracté un crédit. Un courtier peut vous épauler.

Les taux que vous pouvez négocier

Durée	Tendance	Taux min.	Taux du marché	Taux max.
7 ans	↘	2,60%	3,50%	4,49%
10 ans	↘	2,80%	3,50%	4,95%
15 ans	↘	3,15%	3,65%	4,55%
20 ans	↘	3,25%	3,75%	4,95%
25 ans	↘	3,35%	3,85%	4,96%

Taux fixe national hors assurance et selon votre profil. Taux actualisés au 09/09/2024 par Empruntis.com. Taux comparés par rapport au 05/08/2024.

Nous sommes
légalement tenus
de vous informer
que vous risquez
de perdre de l'argent.
Ça, c'est dit.

**Depuis son lancement, la SCPI Remake Live se distingue
avec un taux de distribution parmi les plus hauts du marché.**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement long
terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital,
de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger.

remake

*Faire de l'épargne immobilier
un geste citoyen*

Source : ASPIM

**Objectif de taux de rendement interne (TRI) 10 ans : 6 % (non garanti). Taux de distribution : 7,64 % en 2022, 7,79 % en 2023.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Ceci est une communication publicitaire. Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès de votre conseiller. Documents réglementaires disponibles auprès de la société de gestion ou sur www.remake.fr.

Remake Asset Management, Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 229 201,44 € RCS Paris 893 186 338 - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-202174 en date du 15/12/2021. Remake Live, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 910 202 688, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°22-01 en date du 08/02/2022.

Quatre solutions pour réduire les frais de notaire

Les droits de mutation pèsent lourd lors de l'achat d'un logement. Voici plusieurs possibilités afin d'alléger la facture finale chez l'officier ministériel.

Abusivement appelés «frais de notaire», car c'est le notaire qui se charge de les collecter, les droits de mutation (8% en moyenne du prix d'une maison ou d'un appartement anciens) regroupent différentes contributions. Les droits dus au Trésor public (impôts et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et des collectivités) représentent entre 70 et 80% des frais, auxquels s'ajoutent les émoluments ou honoraires du notaire (rédaction et réalisation des formalités légales), puis les débours, c'est-à-dire toutes les dépenses engagées par l'officier ministériel pour le compte de l'acheteur. Et pour finir, la TVA, prélevée sur plusieurs actes et services.

Selon que vous ferez appel à un agent immobilier, que vous prendrez ou non une hypothèque, ou que vous achèterez dans le neuf ou dans l'ancien, vous agirez sur un ou plusieurs leviers et pourrez réduire la note finale.

1 Retrancher les frais d'agence de la base taxable

Près de 70% des transactions sont réalisées par le biais d'un agent immobilier, un professionnel qui touche bien évidemment une rémunération.

Celle-ci est communément nommée «frais d'agence». Ces honoraires sont dégressifs et compris entre 3 et 10% du prix de la vente. Ils doivent être clairement affichés que l'on passe par une agence physique ou dématérialisée. Mais saviez-vous que selon le libellé de l'annonce, ces frais peuvent entrer ou non dans le calcul de la facture que vous devrez régler au notaire.

Lors de la vente d'un studio estimé 100.000 euros, l'annonce précise que les frais, de 5% par exemple, seront à la charge du vendeur ou de l'acheteur. Dans le premier cas, l'acheteur règle 105.000 euros au vendeur, qui reversera 5.000 euros à l'agence. Dans le second cas, les frais sont à la charge de l'acheteur: celui-ci réglera 100.000 euros au vendeur et 5.000 euros à l'agence. Dans un cas comme dans l'autre, l'acheteur se doit de régler lui-même les frais, mais cette différence a une incidence financière. Dans le cas de frais à la charge de l'acheteur, le notaire calcule les droits de mutation sur la base de 100.000 euros prix net, qui représenteront 9.000 euros. Dans le cas de frais à la charge du vendeur, l'officier ministériel calculera sur la base de 105.000 euros, frais d'agence ou honoraires d'agence inclus.



PHOTOS: FLOUOR - FREEPRK - FLOUOR

Les émoluments du notaire sont moins élevés si vous achetez dans le neuf.

Ils s'élèveront à 9.400 euros. Bon à savoir: il est inutile de demander à modifier cette répartition, cela n'est plus possible depuis 2017. Seule option pour échapper aux frais, la transaction entre particuliers!

La rémunération de l'agent immobilier, comme les émoluments de l'officier ministériel, représente un budget non négligeable qui n'est pas compris dans le coût du crédit immobilier. Il est par conséquent conseillé de les financer en piochant dans son épargne. Avoir ce matelas financier est devenu indispensable pour obtenir un prêt.

2 Préférer la caution à l'hypothèque

Lorsque vous empruntez, la banque s'assure que, en cas de défaillance de votre part, le prêt sera remboursé. Pour cela, elle vous demandera de prendre soit une hypothèque soit une caution ou une garantie auprès d'un organisme financier. «La mise en place d'une hypothèque légale, contrairement à la caution, nécessite la rédaction d'un acte notarié engendrant des frais supplémentaires», explique Antonio Carneiro, directeur du développement du Pôle immobilier d'Empruntis.



La valeur du mobilier laissé par le vendeur peut venir en déduction du prix de vente pour le calcul des frais de notaire.



Des droits de mutation peuvent être calculés hors frais d'agence, sous condition.

Ainsi, pour l'achat d'une maison de 350.000 euros financé par un prêt de 290.000 euros, en optant pour l'hypothèque vous réglerez 27.499 euros de frais de notaire, contre 26.066 euros avec une garantie bancaire, soit une économie de 1.433 euros. «Le coût de la caution peut varier entre l'offre de Crédit logement, ou tout autre organisme de caution, et l'hypothèque légale. Cela dépend de chaque dossier de crédit», précise-t-il. En revanche, si vous remboursez le crédit avant le terme, l'établissement vous restituera une petite partie de la garantie bancaire. Contrairement à

l'hypothèque qui ne vous rétrocèdera rien et pour laquelle vous débourserez des frais supplémentaires de mainlevée.

3 Déduire le mobilier de la base taxable

Lorsque le vendeur décide de laisser dans la maison ou dans l'appartement une partie du mobilier, sa valeur viendra en déduction du prix de vente pour le calcul des frais de notaire. Ainsi, pour l'achat d'une maison de 350.000 euros financée par un prêt de 290.000 euros avec une garantie hypothèque, comprenant 10.000 euros de mobilier par exemple, vous

Négocier la rémunération du notaire

Le notaire peut faire un geste et consentir une réduction pouvant atteindre 20% sur la part du montant de la transaction supérieure à 100.000 euros. Par exemple, pour un achat de 350.000 euros, si vous avez la chance que le notaire accorde la remise de 20% sur sa rémunération, vous ferez une économie de 479,40 euros. Précisément : $350.000 - 100.000 \text{ euros} = 250.000 \text{ euros}$. Sur cette somme, les honoraires du professionnel de 0,799% représentent 1.997,50 euros hors taxes et 2.397 euros toutes taxes comprises (TTC). La réduction de 20% calculée sur le total des honoraires s'élève ainsi à 479,40 euros. Aussi, n'hésitez pas à demander à votre notaire s'il pratique cette remise, car ce geste n'est pas systématique. Bon à savoir : dans le cas où l'officier ministériel l'accorderait à un client, il serait alors dans l'obligation de le consentir à toute sa clientèle.

Barème des émoluments

Tranche de prix	Taux applicable (hors taxes)
De 0 à 6.500 €	3,870 %
De 6.500 à 17.000 €	1,596 %
De 17.000 à 60.000 €	1,064 %
Plus de 60.000 €	0,799 %

réglerez 26.909 euros de frais, au lieu de 27.499 euros sans déduction du mobilier. Vous économiserez ainsi 590 euros.

L'ensemble des meubles meublants sont concernés, c'est-à-dire tous ceux qui peuvent être déplacés : tables, chaises, canapés, lits, armoires, meubles de cuisine et électroménager ou bibliothèques démontables. En revanche, tout ce qui est scellé au sol ou au mur (baignoire, bibliothèque, cheminée, boiserie, statue, fontaine...) n'entre pas dans cette liste. Attention, la déduction tient compte de leur ancienneté. L'électroménager, par exemple, a une durée de vie assez courte et perd 10 à 20% de sa valeur par an.

4 Acheter un logement neuf

Si vous achetez un logement dans le neuf, les frais de notaire seront bien moins élevés. Ils sont compris entre 2 et 3% du prix de vente. Cependant,

soyez vigilant : un logement qui aura été occupé un ou deux ans seulement ne vous permettra pas de profiter de cet allègement. Par «neuf», il faut comprendre un logement vendu en Vefa (vente en état futur d'achèvement) ou un logement construit depuis moins de cinq ans et qui n'a jamais été occupé.

L'économie que vous réalisez provient du taux de la taxe de publicité foncière qui est de 0,711% pour un achat dans le neuf, contre 5,81% pour un achat dans l'ancien. Ainsi, vous réglerez 11.575 euros de frais en achetant un appartement en Vefa, dont le prix est fixé à 350.000 euros (avec un emprunt de 290.000 euros et une prise d'hypothèque), contre 27.500 euros pour un achat dans l'ancien. Et si vous optez pour une garantie bancaire à la place d'une hypothèque, vous ne devrez plus que 7.900 euros au titre des «frais de notaire».

MYRIAM SIMON

« Alléger en toute légalité

Bruno, cadre dans la banque

Pour un quinquagénaire, le PER demeure le meilleur outil de défiscalisation. Nous encourageons aussi Bruno à utiliser d'autres enveloppes de capitalisation comme le PEA. Explications.

Bruno est heureux de son expérience olympique. « Les gradins étaient pleins, l'ambiance magique. Et l'accès était fluide malgré de nombreux contrôles. Je ne regrette pas d'être resté à Paris cet été. » Il a assisté à deux épreuves : le tir à l'arc aux Invalides et le tennis de table au parc des expositions, porte de Versailles. Deux lieux situés à seulement quelques minutes de son domicile du XV^e arrondissement, où il habite un joli quatre-pièces avec terrasse dînatoire (un luxe dans le quartier) acheté sur plan en début de carrière. Diplômé d'une école de commerce, il travaille dans une banque d'affaires. Il s'enorgueillit d'avoir participé à plusieurs *deals* de « centaines de millions d'euros »... S'il reconnaît volontiers les travers de sa profession, il insiste surtout sur son utilité : « accélérer le développement des entreprises en favorisant le passage de flambeau aux nouvelles générations ». Dont acte.

Abonné depuis cinq ans au *Revenu* numérique, Bruno nous a contactés afin que nous l'aidions à réduire sa facture fiscale. Il gagne très bien sa vie et accepte de payer beaucoup d'impôts, mais il voudrait que son argent soit mieux utilisé. Surtout, il s'inquiète de l'arrivée au pouvoir d'un parti populiste « anti-business ». « Les programmes du Nouveau Front populaire et du Rassem-



SHUTTERSTOCK

Notre abonné coche toutes les cases pour profiter des avantages du plan d'épargne retraite (PER). En plaçant 100.000 euros en deux ans, il économiserait 40.000 euros d'impôts.

blement national ne sont pas crédibles sur le plan économique. Taxer les hauts revenus à 90 % ne me semble pas acceptable. Comme si 45 %, ce n'était pas suffisant ! » Tenté un temps par l'exil fiscal, il y a renoncé pour rester proche de ses parents âgés. Persuadé aussi qu'il existe des solutions moins radicales pour alléger le montant de la « douloureuse ». Pour apporter des réponses personnalisées à ses préoccupations patrimoniales, nous avons analysé ses revenus, dépenses, actifs et dettes. Conclusion : il a les moyens d'atteindre ses objectifs, néanmoins des décisions doivent être prises sans tarder.

Outre sa résidence principale, Bruno possède un bien locatif et une résidence secondaire sur la Côte d'Azur en indivision avec sa sœur. Ses placements financiers sont importants et se répartissent entre livrets bancaires, épargne logement, assurance vie, plan d'épargne en actions (PEA), compte-titres ordi-

naire (CTO) et épargne salariale. Il possède aussi quelques napoléons hérités de ses parents. « Une relique barbare, mais j'y suis attaché. À l'origine, je voulais les faire monter en bijoux, mais comme je ne me suis pas marié, c'est tombé à l'eau », ironise-t-il. Toutes les grandes classes d'actifs (Bourse, immobilier, assurance vie, monétaires, bien divers de diversification) sont représentées, mais pas dans les bonnes proportions. Nous allons y revenir.

Préconisation n°1

Ouvrir un plan d'épargne retraite (PER)

Pour payer moins d'impôts dès 2025, nous lui conseillons d'ouvrir un plan d'épargne retraite (PER). Il y a pensé, sans jamais franchir le pas. Créé par la loi Pacte de 2019, le PER va lui permettre de développer son patrimoine tout en réduisant sa fiscalité, car les

un taux d'impôt de 45%”

Les comptes de Bruno

Ses revenus ⁽¹⁾

• Salaire	199.602 €
• Loyers	18.000 €
• Total	217.602 €

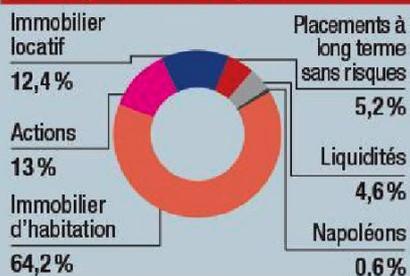
Ses dépenses ⁽¹⁾

• Dépenses courantes	106.736 €
• Impôt sur le revenu ⁽²⁾	65.922 €
• Impôts locaux	4.587 €
• IFI ⁽³⁾	3.922 €
• Total	181.167 €
Capacité d'épargne	36.435 €

Ses actifs

• Résidence principale	1.200.000 €
• Résidence secondaire	350.000 €
• Bien locatif	300.000 €
• Comptes courants	23.658 €
• Livret A	21.547 €
• LDDS	9.587 €
• Livret bancaire	55.897 €
• CEL	724 €
• Compte-titres	142.587 €
• PEA	2.354 €
• Assurance vie	124.585 €
• PEE	165.852 €
• Napoléons	15.874 €
• Total	2.412.665 €

Répartition du patrimoine



(1) Données annuelles. (2) Après réductions d'impôt. (3) Après abattement de 30% sur la résidence principale.

versements sont intégralement déductibles du revenu imposable dans la limite de 10% de son salaire annuel moins les frais professionnels. Mieux, le plafond d'épargne retraite non utilisé au cours des trois dernières années se cumule pour lui offrir la possibilité de défiscaliser davantage. En versant 50.000 euros deux ans de suite, il réduirait ses impôts de plus de 40.000 euros. Convaincu de l'intérêt de l'opération, il s'apprête à souscrire un PER primé par *Le Revenu*. Nous lui conseillons de reproduire notre « allocation équilibrée » : 60% de fonds en euros sécurisé et 40% d'unités de comptes investies en actions internationales.

Préconisation n°2

Investir en Bourse via le plan d'épargne en actions

Bruno doit aussi optimiser sa fiscalité boursière. Aujourd'hui, il achète et vend des actions via son compte-titres ordinaire. Un choix qui lui coûte trop cher, puisqu'il paie 30% de prélèvements fiscaux et sociaux à chaque encaissement de dividendes et de plus-values. S'il investissait en Bourse via son plan d'épargne en actions, il ne paierait « que » 17,2%, soit 12,8 points de moins (tout de même!). Surtout, il ne passerait par la case prélèvement qu'en cas de clôture ou de retrait. Cela change tout: dans le cadre du CTO, vous payez vos impôts au fil de l'eau, car le compteur fiscal tourne à chaque opération profitable. A contrario, dans le cadre du PEA, les sommes dues aux organismes sociaux demeurent investies en Bourse et font des petits qui tombent dans votre besace jusqu'au premier retrait, lequel pouvant intervenir des années, voire des décennies plus tard. Dans un cas, vous subissez la fiscalité, dans l'autre vous choisissez le moment pour être imposé. Certes, le PEA est moins souple que le CTO, mais il permet tout de même de très nombreuses possibilités d'investissement. Bruno est convaincu et s'engage à renforcer progressivement son PEA.

LES LEÇONS À TIRER DE CETTE ÉTUDE DE PATRIMOINE

- ◆ La philanthropie est l'une des composantes de la gestion de patrimoine. Le Code général des impôts prévoit divers dispositifs pour réduire votre fiscalité en faisant preuve de générosité.
- ◆ Le plan d'épargne en actions (PEA) demeure la meilleure enveloppe fiscale pour investir en Bourse. Il permet de ne payer « que » 17,2% de prélèvements sur vos dividendes et plus-values.

Préconisation n°3

Optimiser les dons au culte

Dernier levier: la philanthropie. Catholique pratiquant, il contribue au financement de sa paroisse chaque semaine via le denier du culte. Il pourrait également faire un don défiscalisé à l'église à hauteur de 66%, dans la limite de 20% de son revenu imposable, comme l'autorise le point 1 de l'article 200 du Code général des impôts. S'il soutenait des associations d'aide à la personne (Les Restos du Cœur, Petits Frères des Pauvres...), la réduction d'impôt grimperait à 75% (à concurrence de 1.000 euros par an). Dans ces conditions, un don de 500 euros ne lui coûterait « que » 125 euros et il pourrait réduire sa facture fiscale de 375 euros. Les justificatifs doivent être conservés et présentés sur demande au fisc, mais ils ne doivent pas être joints à la déclaration de revenus. Bruno est sensible à nos arguments: « La philanthropie, c'est de l'argent versé à fonds perdu mais pour une bonne cause. Au moins, vous savez à quoi sert votre argent. »

Bruno remercie *Le Revenu* pour la qualité de ses conseils et s'engage à nous tenir informés de ses décisions. ■

CHRISTIAN FONTAINE

SPÉCIAL RETRAITE

NOS SOLUTIONS POUR DOPER VOTRE TRAIN DE VIE



PER, immobilier, Bourse, assurance vie... Les placements retraite sont variés et doivent être alimentés tout au long de la vie active. Nos conseils pour faire les bons choix.

Vous êtes à trois ans, dix ans ou même vingt-cinq ans de la retraite ? C'est le moment de penser à votre futur niveau de vie. L'enjeu est de taille : avec l'espérance de vie à 60 ans qui s'allonge (► voir le graphique page suivante), vous devrez financer plusieurs décennies de retraite entre les dépenses de

logement, de santé, mais aussi les loisirs, les voyages, etc.

Près de 71 % des Français redoutent de ne pas vivre confortablement une fois à la retraite, selon une enquête AmphiTéa/Le Cercle de l'Épargne. Cette inquiétude est particulièrement marquée chez les plus de 50 ans, qui sont 79 % à partager cette crainte, alors que l'échéance approche pour eux.

De maigres pensions en perspective

Cette inquiétude est fondée si l'on se fie uniquement aux pensions des régimes obligatoires. Selon le Conseil d'orientation des retraites (COR), le taux de remplacement, c'est-à-dire le pourcentage du dernier revenu d'activité conservé à la retraite, est d'environ 66 % pour les salariés non-cadres ou les



Vous voulez connaître votre cas personnel? Utilisez le simulateur du site public *Info-retraite.fr* (ou l'appli mobile Mon compte retraite). Vingt ans avant la retraite, vous n'obtiendrez pas le montant exact de votre pension à l'euro près, mais une estimation suffisante pour vous donner une idée de votre futur train de vie. Profitez-en pour vérifier vos trimestres cotisés, surtout en cas de carrière complexe (multipensionnés, expatriés, indépendants, etc.). Selon l'Assurance retraite, avant la fin de l'année 2024, chaque actif pourra compléter directement les éléments manquants en le signalant sur le site Internet.

Enfin, votre situation personnelle a un impact direct sur vos perspectives financières à la retraite puisqu'à deux, vous pouvez compter sur une double retraite et une pension de réversion si vous avez été marié.

Cumul emploi-retraite

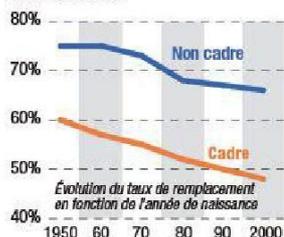
De plus en plus de retraités continuent à travailler pour maintenir leur niveau de vie... ou par choix personnel. En 2021, selon l'Insee, 500.000 personnes alliaient emploi et retraite, dont beaucoup de professions libérales. En 2024, plus de 13.500 médecins étaient en cumul emploi-retraite, une hausse inédite de 7% en un an, selon leur caisse de retraite.

Attention aux nombreuses conditions. Outre un délai de six mois avant de retravailler chez son ancien employeur, pour bénéficier du cumul emploi-retraite « intégral » – qui n'impose aucune limite de rémunération –, vous devez avoir atteint le taux plein à l'âge légal de départ à la retraite. Sinon, votre pension sera écornée au niveau de votre ancien salaire: pas très avantageux! Astuce: pensez

fonctionnaires. Ce taux chute à 50% pour les cadres, et il est encore plus bas pour les professions libérales. Prenons un exemple: un cadre gagnant 5.000 euros en fin de carrière ne percevra que 2.500 euros à la retraite. Et ce, à condition d'avoir une carrière complète et le taux plein à l'âge légal de départ! Une situation qui risque de se détériorer dans les années à venir.

Pourquoi épargner pour vos vieux jours

Vos revenus divisés par deux à la retraite



Perspectives sombres pour le taux de remplacement. Les cadres nés dans les années 2000, qui partiront à la retraite vers 2060-2070, devraient percevoir moins de la moitié de leur dernier salaire.

L'espérance de vie s'allonge



De 2000 à 2070, l'espérance de vie à 60 ans est en forte hausse et devrait augmenter de près de 30 ans pour les femmes et les hommes!

Le déficit des retraites va se creuser



Malgré la réforme des retraites, le solde (différence entre les ressources et les dépenses) du système de retraite ne devrait pas revenir à l'équilibre et resterait déficitaire à l'horizon 2070.

au rachat de trimestres, déductible des impôts, pour arriver au taux plein et cumuler retraite et revenus d'activité sans limitation. Une stratégie à étudier au cas par cas.

Bon à savoir: depuis la réforme des retraites de 2023, ce cumul permet d'acquérir de nouveaux droits et une seconde pension.

À chaque âge son placement

Perdre la moitié de son pouvoir d'achat à la retraite n'est pas une fatalité! En réalisant des choix de placement avisés tout au long de votre vie, vous pouvez vous bâtir un patrimoine solide, chacun à la hauteur de vos moyens, qui générera des revenus complémentaires à la retraite. En tout cas, les Français en ont pris conscience. Selon l'enquête AmphiTéa/Le Cercle de l'Épargne, 58% d'entre eux mettent de l'argent de côté pour la retraite (71% des «revenus élevés»), contre 51% en 2023. Une forte hausse en un an, à laquelle la réforme des retraites n'est sans doute pas étrangère.

Pour beaucoup, être propriétaire de sa résidence principale à la retraite est une évidence. Avec un objectif: faire coïncider la fin du remboursement du crédit avec l'âge de départ à la retraite. Sans mensualité de crédit à rembourser, votre train de vie augmente considérablement. Si l'on se base sur la durée moyenne des prêts immobiliers d'environ 20,8 ans (17,1 ans en 2014), selon Crédit Logement, il est recommandé d'acheter avant l'âge de 45 ans. À moins d'avoir un apport personnel conséquent ou de pouvoir acheter comptant.

On y pense moins, mais être propriétaire de son logement vous permet à la retraite d'engranger des revenus supplémentaires, par

exemple, en louant une partie de votre logement ou en revendant votre grande maison pour un appartement plus petit et moins coûteux en centre-ville.

Sans bouger de votre domicile, vous pouvez améliorer votre train de vie grâce au viager. En 2024, ce marché a progressé de 5%, avec plus de 6.000 transactions réalisées, selon le groupe Renée Costes. Loin des préjugés, le viager ne s'adresse pas qu'aux propriétaires sans héritiers. Vous pouvez vendre en viager tout en faisant une donation à vos enfants avec le bouquet (la somme reçue à la signature), et percevoir ensuite une rente à vie. Les formules de viager se diversifient : viager occupé classique, vente de la nue-propriété, cession-bail-à-vie, transactions entre particuliers via des agences immobilières spécialisées (Viagimmo, Renée Costes), des fonds d'investissement (SCI Silver Avenir, Via Générations) ou par l'intermédiaire de réseaux associatifs (Viager Solidaire). Un bémol, tous les biens ne se vendent pas facilement en viager et les délais peuvent être longs.

Immobilier locatif : attention à la fiscalité

Toucher un loyer tous les mois pour compenser la perte de revenus à la retraite : 23 % des Français interrogés pour Amphitéa/Le Cercle de l'Épargne considèrent que l'immobilier locatif est la solution idéale. Mais attention, comme pour la résidence principale, il vaut mieux anticiper et avoir terminé de rembourser le crédit avant la retraite.

Étudiez bien la fiscalité, car les revenus locatifs sont, aujourd'hui, parmi les revenus les plus lourdement taxés, que vous soyez au régime réel, au microfoncier ou en meublé classique ou de

courte durée... , dont les avantages fiscaux sont comptés. Par ailleurs, les loyers ne tombent pas tout seuls ! Il faut consacrer du temps au choix du locataire, à la gestion administrative (quittances, impayés) et aux travaux éventuels. Cette alternative peut être pertinente en début de retraite, moins quand vous avancez en âge.

Société civile : une option à envisager

L'immobilier locatif sans les contraintes de gestion... Un argument qui a contribué au succès des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ces fonds investissent dans un patrimoine immobilier d'entreprise (bu-

reaux, commerces, entrepôts, cliniques, etc.) qu'ils gèrent et louent. Vous achetez des parts à partir de quelques centaines d'euros et percevez des dividendes tous les trois mois ou tous les mois. Depuis trois ans, les SCPI offrent un rendement moyen d'environ 4,50 % (4,52 % en 2023). Plutôt correct !

Cependant restez vigilants sur trois points : la valeur des parts qui peut fluctuer avec le marché immobilier (un tiers des SCPI ont vu leur valeur diminuer depuis 2023), les délais pour récupérer votre investissement qui peuvent être longs si beaucoup d'associés vendent en même temps. Enfin, les dividendes sont imposables

comme des revenus fonciers, sauf si les SCPI sont logées dans une assurance vie.

Constituez-vous un portefeuille diversifié avec plusieurs SCPI et restez investi au moins quinze ans pour amortir les frais élevés ! Pour vous guider, *Le Revenu* sélectionne chaque année les meilleures SCPI dans le cadre de ses Trophées (voir le numéro de mai 2024).

Les actions plutôt que les livrets

À la retraite, ne comptez pas sur les livrets réglementés (Livret A, LDDS, LEP, etc.) pour améliorer votre train de vie. Cette épargne de précaution, qui vous protège à peine de l'inflation, doit seulement

7 bonnes raisons de souscrire un PER

Dans la famille des placements retraite, voici le plan d'épargne retraite (PER). Une carte maîtresse pour préparer votre retraite tout en optimisant votre fiscalité actuelle.

1. Compléter vos revenus à la retraite

Pour pallier la perte de revenus à la retraite, vous pouvez débloquer votre PER en capital ou en rente viagère. Cependant, cette dernière est souvent décevante en raison de son imposition et des prestations très modestes par rapport à l'épargne accumulée. Préférez une sortie en capital, en fractionnant les retraits sur plusieurs années pour limiter l'impôt. Certains contrats permettent d'échelonner ces retraits sur vingt ans ou plus. Le capital restant continue de dégager

des revenus et, en cas de décès, il est transmis aux bénéficiaires.

2. Réduire vos impôts dès aujourd'hui

Les versements sur un PER sont déductibles de votre revenu imposable jusqu'à 10 % de vos revenus annuels (plus pour les professions libérales). Cette déduction est particulièrement avantageuse pour les contribuables imposés à 30 % ou plus. Par exemple, un versement de 10.000 euros pour une imposition à 41 % réduit l'impôt de 4.100 euros l'année suivante. Cependant, il s'agit d'impôts différés : à la retraite, les retraits seront imposés, mais vous serez tout de même gagnant si vous êtes alors dans une tranche d'imposition inférieure.

Bon à savoir : les investissements dans des fonds immobiliers (SCPI, SCI) au sein d'un PER sont exonérés d'IFI, car le contrat est "non rachetable", c'est-à-dire bloqué, sauf si vous avez atteint l'âge légal de départ à la retraite ou en cas de déblocage anticipé.

3. Profiter des marchés financiers à long terme

Placement à long terme, le PER permet de bénéficier des rendements potentiels des marchés financiers. Plus l'horizon est long, plus vous pouvez choisir des placements risqués mais prometteurs, tout en diversifiant vos investissements. Si vous avez plusieurs décennies devant vous, comme un trentenaire, vous pouvez profiter pleinement de la croissance des marchés.

servir à financer des imprévus (travaux, santé) ou des dépenses coups de cœur (voiture, voyages).

Préférez des placements plus prometteurs comme le PEA, idéal pour ceux qui veulent investir en actions (françaises et européennes), tout en profitant d'une fiscalité avantageuse après cinq ans de détention. Le compte-titres permet d'investir dans une plus grande variété de titres dans le monde entier, sans les avantages fiscaux du PEA. Visez le long terme : sur trente ans, entre 1994 et 2024, *Le Revenu* a calculé que le CAC 40 dividendes réinvestis arrive en tête des placements avec un rendement annuel moyen de 7,3 %.

Examinez tous les placements mis à votre disposition. Même les plus discrets comme la tontine, distribuée par Le Conservateur. Ce pro-

Peu taxée, l'assurance vie complète les pensions versées par les régimes obligatoires de retraite.

duit de long terme permet de mutualiser les investissements entre de nombreux épargnants sur des périodes de dix ans (voire moins) à vingt-cinq ans. En investissant dans plusieurs tontines d'échéances successives, vous profiterez au dénouement chaque année d'un complément de revenus. Atout majeur : l'argent récupéré bénéficie de l'avantage fiscal des retraités en assurance vie.

Pensez aussi à l'épargne salariale, dont bénéficient certains salariés ou dirigeants salariés. À la retraite, vous pouvez débloquer la totalité de vos fonds sans impôts. Vous

avez aussi le choix de les laisser investis, mais les frais de tenue de compte seront alors à votre charge.

L'assurance vie, imbattable

Pour assurer des revenus supplémentaires à la retraite, l'assurance vie reste l'un des placements préférés des Français. Et il y a de quoi ! Après huit ans, les gains bénéficient d'un abattement fiscal généreux : 4.600 euros par personne, 9.200 euros pour un couple. Cela permet de retirer de l'argent presque sans impôt. Après avoir alimenté leur contrat durant

leur vie active, beaucoup d'épargnants retraités optent pour des retraits programmés, par exemple 1.000 ou 2.000 euros par mois, afin de compléter leur pension sans alourdir leur fiscalité.

Tout dépend évidemment du montant accumulé et des choix d'investissement réalisés. Au *Revenu*, nous conseillons une stratégie équilibrée 60-40 : 60 % sur un fonds en euros, sécurisant avec des intérêts capitalisés chaque année, et 40 % en unités de compte pour profiter de la performance des marchés financiers sur le long terme.

Le PER, la solution retraite par excellence

Avec tout juste cinq ans d'existence, le PER s'est imposé comme un placement clé dans la préparation de la retraite. Logique, puisque c'est le seul placement qui lui est exclusivement dédié, avec des fonds bloqués jusqu'à l'âge légal de départ sauf exceptions (☛ lire l'encadré ci-contre). En 2024, plus de 10 millions de Français l'ont adopté, séduits par la déduction fiscale des cotisations à l'entrée. À la sortie, attention à la fiscalité : retirer tout le capital d'un coup peut entraîner une imposition élevée. Pour éviter cela, privilégiez les retraits échelonnés sur plusieurs années ou conservez votre plan dans l'optique de le transmettre à un proche en cas de décès.

La plupart des banquiers, assureurs et courtiers en proposent, mais tous ne se valent pas ! *Le Revenu* a sélectionné cinquante contrats. Vingt-six ont obtenu un Trophée d'Or du *Revenu* (☛ découvrez notre plamarès pages suivantes).

Une stratégie diversifiée, combinant PER, assurance vie et autres placements, est essentielle pour sécuriser votre avenir financier. ■

CAROLE GENLIS

4. Protéger vos proches en cas de décès

Le PER assurantiel est un outil très efficace pour la transmission de patrimoine. Le conjoint survivant désigné bénéficiaire est exonéré de frais de succession et n'a pas à restituer l'avantage fiscal obtenu. Les autres bénéficiaires profitent d'un régime successoral avantageux, proche de celui de l'assurance vie : jusqu'à 152.500 euros par bénéficiaire sans impôt si le décès survient avant 70 ans, et un abattement global de 30.500 euros après 70 ans.

5. Transférer votre PER à tout moment

Contrairement à l'assurance vie, le PER peut être transféré librement vers un autre assureur, mutuelle ou courtier. Si votre PER actuel

ne vous satisfait pas, vous pouvez transférer vos fonds vers un autre PER plus avantageux, gratuitement après cinq ans (1 % de frais sur l'encours du contrat avant). Vous pouvez aussi ouvrir un nouveau PER, conserver l'ancien sans l'alimenter et transférer les fonds plus tard. Cette flexibilité, garante d'un marché concurrentiel, profite à coup sûr aux épargnants.

6. Piloter votre épargne selon vos moyens

Le PER ne requiert pas de montant minimum annuel à investir. Vous pouvez ajuster vos versements en fonction de votre capacité d'épargne ou de votre situation fiscale. Un salarié au chômage ou un indépendant en difficulté peut suspendre ses versements le temps souhaité. À l'inverse, une

augmentation de revenus (et de tranche d'imposition) peut être une opportunité pour accroître les cotisations et réduire les impôts de l'année suivante.

7. Disposer d'une épargne de secours

Impossible d'y toucher jusqu'à la retraite, mais des cas de déblocage anticipé sont prévus dans des situations comme le décès du conjoint, l'invalidité, le surendettement, la fin des droits au chômage ou une liquidation judiciaire. Dans ces cas, vous pouvez récupérer votre épargne sans aucune fiscalité (hormis les prélèvements sociaux sur les gains). En revanche, le déblocage pour l'achat de sa résidence principale est, lui, imposé et donc à éviter sauf situation particulière.



Retraite

LES MEILLEURS

PER 2024

Le Revenu

DOSSIER RÉALISÉ PAR CAROLE GENLIS, AVEC LA RÉDACTION DU REVENU

Découvrez nos 26 Trophées d'Or

Le plan d'épargne retraite (PER) est plus attractif que jamais. *Le Revenu* vous révèle le nom des produits qui possèdent des caractéristiques techniques et financières dans le haut du panier.

Le plan d'épargne retraite (PER) fête ses 5 ans et connaît un succès fulgurant, avec plus de 10 millions de plans ouverts. Devenu un incontournable pour préparer sa retraite, ce produit d'épargne séduit par ses nombreux avantages.

Bonne nouvelle, aujourd'hui, tous les réseaux de distribution proposent des PER. Cette forte concurrence profite aux épargnants en leur offrant une grande variété de contrats (près d'une centaine) dotés de caractéristiques parfois très différentes. Mais attention, choisir un PER nécessite de se renseigner avec soin. Bien que les règles fiscales soient les mêmes, chaque contrat diffère en matière de rendement, de frais, de choix de fonds et de garanties... il y en a pour tous les goûts et tous les besoins !

Deux allocations types par contrat

Le choix du bon PER est crucial, car il vous accompagnera peut-être des décennies. Toutefois, pas d'inquiétude si le contrat ne vous convient plus ou si ses performances baissent,

vous pouvez mettre fin aux versements, ouvrir un nouveau plan et y transférer votre épargne à tout moment, sans frais après cinq ans. Cette flexibilité, absente des assurances vie classiques, est un atout majeur et promet des contrats qui resteront compétitifs à l'avenir.

Pour vous aider à choisir, *Le Revenu* a passé au crible tous les PER disponibles, sélectionné cinquante contrats et décerné un Trophée d'Or à vingt-six d'entre eux. Vous découvrirez en pages 68 et 69 un tableau récapitulatif avec les principales caractéristiques des plans. Comme chaque année, pour chacun des contrats primés, nous vous proposons deux allocations types : une allocation prudente (60 % en fonds euros et 40 % en fonds actions) et une allocation équilibrée (40 % en fonds euros et 60 % en fonds actions). Vous découvrirez aussi la liste des fonds boursiers recommandés par la rédaction. Sur un an (1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024), notre profil prudent gagne en moyenne +7,1 % et notre profil équilibré +9,2 %. Sur cinq ans, les progressions sont encore plus élevées, respectivement : +29,8 % et +39,2 %. ■

CAROLE GENLIS 



Mutualiste depuis 1865

DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR DÉFISCALISER⁽¹⁾ EN 2024 !



PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE PROFIL ÉQUILIBRÉ

+ 8,44%⁽²⁾

nets servis en 2023

0%

de frais sur versements

MIF PER Retraite

Profil de la Gestion Sous Mandat Équilibré
50 % fonds en euros et 50 % en unités de compte



Jury composé de professionnels

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES. TOUT INVESTISSEMENT EN UNITÉS DE COMPTE EST SOUMIS AUX FLUCTUATIONS DES MARCHÉS FINANCIERS À LA HAUSSE COMME À LA BAISSSE ET COMPORTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL.

Jusqu'à **400 €** offerts⁽³⁾
pour toute première adhésion
avant le **20/12/2024**
(sous conditions)

mifassur.com

09 70 15 77 77

Appel non surtaxé



DÉCERNÉ PAR
CHALLENGES & RETRAITE.COM

Jury composé
de professionnels

MIF PER RETRAITE EST UN CONTRAT GROUPE D'ASSURANCE VIE MULTISUPPORT D'ÉPARGNE-RETRAITE souscrit par l'ADERM (Association pour le Développement de l'Épargne Retraite Mutualiste), assuré et distribué par la MIF. (1) Selon les plafonds de déduction en vigueur. (2) Profil de la Gestion sous mandat Équilibré - Performances au 31/12 de l'année concernée, nettes de frais de gestion au titre du contrat et de la gestion sous mandat et hors prélèvements fiscaux et sociaux, calculées sur la base d'un versement net de frais de versement de 1000€ investi sur le profil au 1^{er} janvier de l'année concernée. Elles tiennent également compte des arbitrages effectués par l'assureur, en exécution du mandat choisi, et de l'attribution au 31 décembre de l'année de la participation aux bénéfices annuelle sur le fonds en euros. (3) Prime (plafonnée à 400€) versée pour toute 1^{ère} adhésion à « MIF PER Retraite » effectuée aux conditions ci-après entre le 01/10/2024 et le 20/12/2024, sous réserve de fournir l'ensemble des pièces justificatives requises pour la validation de l'adhésion. La prime dépend du montant du versement initial (hors versements programmés) versé au plan à l'adhésion: 50€ à partir de 1500€, 100€ à partir de 5000€, 150€ à partir de 10 000€, 200€ à partir de 20 000€ et 400€ à partir de 40 000€. Le versement de la prime sera effectué directement sur un compte bancaire ouvert au nom de l'adhérent passé le délai de renonciation à l'adhésion, sous un délai de quinze jours. Offre non cumulable.

MIF : LA MUTUELLE D'IVRY (la Fraternelle)

Siège social : 23 rue Yves Toudic - 75481 PARIS CEDEX 10 / Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du code de la mutualité.

Identifiée sous le numéro SIREN 310 259 221 / Contrôlée par l'ACPR - 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 PARIS CEDEX 09.

Document publicitaire sans valeur contractuelle. © Photo : Alexis Jacquin - Agence connect



Les 10 critères de sélection du Revenu

Pour attribuer les Trophées des meilleurs PER, la rédaction du Revenu examine minutieusement les réponses au questionnaire détaillé, envoyé à tous les acteurs de l'épargne retraite en France. Une méthodologie rigoureuse qui repose sur dix critères clés.

- 1 La solidité de l'assureur et son expertise dans le secteur de l'épargne retraite.
- 2 La fiabilité et la qualité des réseaux (mutuelle, courtiers Internet, agents d'assurance, banque, etc.) qui commercialisent le contrat.
- 3 Le niveau des frais de gestion ou d'arbitrage et la politique tarifaire pratiquée au moment de chaque versement, ainsi qu'à la sortie (capital ou rente).
- 4 L'accessibilité du contrat en matière de versement minimum à la souscription, ainsi que dans le cadre de versements programmés.
- 5 La présence de nombreux services en ligne, notamment la réalisation d'opérations courantes (consultation, versement, arbitrage...) de façon dématérialisée.
- 6 Le niveau de rendement du fonds en euros, le montant de ses réserves pour les années à venir, la transparence et la simplicité du système de bonus.
- 7 L'étendue de l'offre d'unités de compte et le nombre de fonds en architecture ouverte (gérants extérieurs), ou, si la gamme est limitée, la pertinence de la sélection.
- 8 La variété des options de sortie, qu'il s'agisse d'une rente ou d'un capital échelonné sur plusieurs années.
- 9 La présence de garanties de prévoyance incluses, ou non, dans les frais, telles que la garantie plancher en cas de décès avant la retraite.
- 10 La mise à disposition de services d'accompagnement patrimonial ou de retraite.

Comment lire nos fiches sur les PER Trophées d'Or (pages 48 à 64)

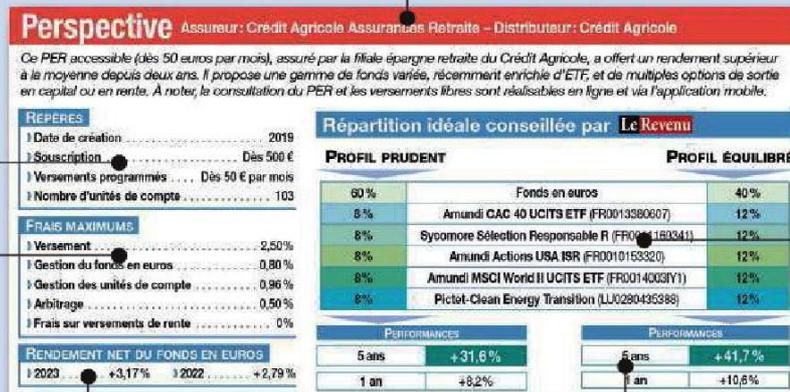
Nous détaillons dans les pages qui suivent les caractéristiques de chaque Trophée d'Or du Revenu et communiquons le nom des fonds (avec leur code Isin) dans lesquels investir selon un profil prudent et un profil équilibré. À vous de choisir celui qui vous correspond le mieux.

Montant minimum pour ouvrir un contrat ou réaliser des versements programmés et nombre d'unités de compte proposées en gestion libre.

Frais payés sur chaque versement, frais de gestion prélevés chaque année sur les fonds ou à chaque arbitrage et frais prélevés tous les mois sur votre rente.

Taux de rendement du fonds en euros, net de frais de gestion, mais hors prélèvements sociaux. Il est parfois bonifié selon la part d'unités de compte.

Nom de la compagnie qui assure le contrat et détient les fonds, et nom du distributeur auprès duquel vous pouvez souscrire le contrat.



Liste des cinq unités de compte sélectionnées par **Le Revenu** (nom des fonds d'investissement chez les assureurs). Chaque fonds est identifié par son code Isin pour faciliter la recherche.

Performance sur cinq ans calculée par **Le Revenu** selon un profil prudent (60 % en fonds en euros et 40 % en unités de compte) et un profil équilibré (40 % en fonds en euros et 60 % en unités de compte). Performances arrêtées au 30 juin 2024.

Avec SG, faites grandir vos projets de retraite.



Épargner avec le Plan Épargne Retraite Acacia⁽¹⁾, c'est bénéficier d'un PER multirécompensé⁽²⁾ et de 0,2% de frais sur vos versements effectués du 01/10/2024 au 21/12/2024⁽³⁾. Contactez votre Conseiller SG pour plus d'informations.

SG



Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.

Document publicitaire sans valeur contractuelle. (1) Le PER Acacia est un contrat d'assurance collective sur la vie à adhésion facultative, souscrit par l'Association Apogée Retraite auprès de Sogécap et présenté par Société Générale en sa qualité d'intermédiaire en assurances (immatriculation à l'ORIAS n° 07 022 493 ; www.orias.fr). Autorité chargée du contrôle : Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR) 4, place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09. (2) Le Trophée d'or 2024 des contrats distribués par réseaux a été décerné à PER Acacia par les Journalistes de la rédaction du Revenu pour une période d'un an à compter du 20/09/2024. Le Label d'Excellence 2024 a été décerné par les journalistes de la rédaction des Dossiers de l'Épargne pour une durée d'un an à partir du 24/04/2024. (3) Offre promotionnelle valable du 01/10/2024 au 21/12/2024 inclus, soumise à conditions. Cette offre concerne tous les versements (initiaux et complémentaires) ainsi que les transferts de Plan Épargne Retraite en provenance de la concurrence effectués pendant la période, quels que soient les supports d'investissement sélectionnés (fonds en euros et /ou unités de compte). Pour toute mise en place d'un programme de versements pendant la période de l'offre, les frais à 0,2% s'appliquent sur toute la durée du programme. À la fin de cette offre promotionnelle, les frais sur versements contractuels de 1% maximum s'appliqueront sur tout nouveau versement ou mise en place d'un nouveau programme de versements. Pour bénéficier de cette offre, il convient de vous rapprocher de votre Conseiller en agence afin que ce dernier puisse s'assurer que les versements envisagés sont adaptés, notamment à votre situation, à vos projets et à votre tolérance au risque. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital. Sogécap, Société Anonyme d'assurance sur la vie et de capitalisation au capital de 1 263 556 110 €, entreprise régie par le Code des Assurances - 086 380 730 RCS Nanterre - Siège social : Tour D2 - 17 bis, place des Reflets - 92919 Paris la Défense Cedex. Centre Relation Client : 42, boulevard Alexandre Martin, 45057 Orléans Cedex 1. Société Générale - S.A. au capital de 1.015.044.435 € - 552 120 222 RCS PARIS - Siège social : 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris. SG est une marque de Société Générale. Crédit photo : Manu Fauque. Septembre 2024.

MUTUELLES

Les PER des mutuelles ont tout pour plaire: des contrats simples avec les frais les plus bas,

Ampli-PER Liberté Assureur et distributeur: Ampli Mutuelle

Cette mutuelle tient encore une fois le haut du pavé avec son PER réservé aux travailleurs non-salariés et à leurs conjoints, qui cumule les atouts: aucuns frais d'entrée, des frais de gestion parmi les plus bas du marché et un remarquable fonds en euros (+3,50% en 2023). Bonne sélection d'une dizaine d'unités de compte (fonds actions, ETF, SCPF) et diverses options de sortie en rente et en capital.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 150 €
1 Versements programmés	Dès 30 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	9

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0%
1 Gestion du fonds en euros	0,50%
1 Gestion des unités de compte	0,40%
1 Arbitrage	0%
1 Frais sur versements de rente	0%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,50%	1 2022	+2,80%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Amundi CAC 40 ETF (FR0007052782)	12%
8%	Indep Actions ISR Bas Carbone (FR0013382231)	12%
8%	Amundi PEA S&P 500 ETF (FR0011871136)	12%
8%	Amundi PEA Eau (MSCI Water) ETF Capi (FR0011882364)	12%
8%	Amundi MSCI Emerging Markets III (FR0010429068)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+29,3%
1 an	+7,4%

PERFORMANCES	
5 ans	+37,7%
1 an	+9,3%

LFM PER'Form Assureur et distributeur: La France Mutualiste

L'absence de frais d'entrée et des frais de gestion modérés ne sont pas les seuls atouts de ce PER individuel de cette mutuelle centenaire. En 2023, son fonds en euros caracole en tête avec +4,3%, sans condition. La mutuelle complète son offre d'unités de compte avec une sélection pertinente d'ETF, de fonds actions et obligations. Cerise sur le gâteau: une garantie plancher décès sans surcoût.

REPÈRES

1 Date de création	2019
1 Souscription	Dès 300 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	50

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0%
1 Gestion du fonds en euros	0,77%
1 Gestion des unités de compte	0,77%
1 Arbitrage	4 gratuits par an
1 Frais sur versements de rente	3%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+4,30%	1 2022	+2,31%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	OFI Invest ESG Equity Climat (FR0011142256)	12%
8%	Amundi STOXX Eur 600 Techno ETF (LU0908500753)	12%
8%	CPR USA ESG (FR0010501858)	12%
8%	CM-AM Global Leaders RC (FR0012287381)	12%
8%	Pictet-Water (LU0104884860)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+31%
1 an	+8,4%

PERFORMANCES	
5 ans	+40,5%
1 an	+10,5%

■ Fonds en euros
 ■ Actions France
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles
 ■ Autres

Les 8 meilleurs PER

une sélection courte et pertinente d'unités de compte, et des fonds en euros performants.

Macif PER Assureur: Mutavie • Distributeur: Macif

Le PER de la Macif mise sur l'accessibilité, avec des frais réduits, des unités de compte orientées "finance durable", des options de gestion automatique gratuites et une garantie décès plancher incluse dans les frais. En gestion libre, 20% minimum en unités de compte et versement programmé mensuel sont requis. Intéressant volet de services d'accompagnement retraite.

REPÈRES

- › Date de création 2020
- › Souscription Dès 150 €
- › Versements programmés Dès 50 € par mois
- › Nombre d'unités de compte 16

FRAIS MAXIMUMS

- › Versement 1 %
- › Gestion du fonds en euros 0,60 %
- › Gestion des unités de compte 0,80 %
- › Arbitrage 1 gratuit par an, puis 0,50 %
- › Frais sur versements de rente 1 %

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

- › 2023 +2,70 % 2022 +1,60 %

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60 %	Fonds en euros	40 %
8 %	OFI Invest Actions Solidaire Euro (FR0010903674)	12 %
8 %	Sycomore Europe Happy@Work (LU1301026388)	12 %
8 %	Sycomore Sélection Responsable (FR0010971721)	12 %
8 %	Comgest Monde (FR0000284689)	12 %
8 %	Ofi Invest Actions Monde Durable (FR0010508333)	12 %

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+23,3 %
1 an	+6,9 %

PERFORMANCES	
5 ans	+30,1 %
1 an	+9 %

MIF PER Retraite Assureur et distributeur: MIF

Comme pour son assurance vie, souvent primée par Le Revenu, la MIF, mutuelle plus que centenaire spécialiste de l'épargne et de la retraite, coche toutes les cases pour son PER: pas de frais d'entrée, des frais de gestion réduits, et un très bon fonds en euros qui tient ses promesses (+3,15% en 2023). Offre financière variée (fonds actions, SCPI, ETF) et souscription 100% en ligne.

REPÈRES

- › Date de création 2021
- › Souscription Dès 500 €
- › Versements programmés Dès 30 € par mois
- › Nombre d'unités de compte 27

FRAIS MAXIMUMS

- › Versement 0 %
- › Gestion du fonds en euros 0,60 %
- › Gestion des unités de compte 0,60 %
- › Arbitrage 0 % vers les unités de compte
- › Frais sur versements de rente 1 %

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

- › 2023 +3,15 % 2022 +2,50 %

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60 %	Fonds en euros	40 %
8 %	BNP Paribas Easy CAC 40 ETF (FR0010150458)	12 %
8 %	OFI Invest ESG Euro Equity (FR0000971160)	12 %
8 %	Morgan Stanley US Growth Fund (LU0073232471)	12 %
8 %	BNPP Disruptive Technology Classic (LU0823421689)	12 %
8 %	Amundi MSCI Water ESG Screened UE ETF (FR0010527275)	12 %

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+33,4 %
1 an	+7,3 %

PERFORMANCES	
5 ans	+42,9 %
1 an	+9,4 %

■ Fonds en euros
 ■ Actions France
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles

MUTUELLES

Les 8 meilleurs PER (suite)

PER individuel Carac Assureur et distributeur: Carac

Encore plus d'accessibilité pour la nouvelle version du PER de cette mutuelle centenaire (500 euros minimum à la souscription au lieu de 1.000 euros auparavant) avec une offre élargie d'unités de compte et un des meilleurs fonds en euros, accessible désormais sans condition. Il a délivré +3,60% nets de frais en 2023, et ce, malgré des frais de gestion un peu élevés de 0,90%. Remarquable!

REPÈRES

- 1 Date de création 2020, modifié en 2024
- 1 Souscription Dès 500 €
- 1 Versements programmés Dès 50 € par mois
- 1 Nombre d'unités de compte 27

FRAIS MAXIMUMS

- 1 Versement 0%
- 1 Gestion du fonds en euros 0,90%
- 1 Gestion des unités de compte 0,90%
- 1 Arbitrage 12 gratuits par an
- 1 Frais sur versements de rente 0%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

- 1 2023 +3,60%
- 1 2022 +2,50%

Répartition idéale conseillée par Le Revenu

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Carac Actions Euro (FR0010669150)	12%
8%	EdR SICAV Euro Sustainable (FR0010505578)	12%
8%	JPMF America Equity (LU0217390227)	12%
8%	Carac Actions Internationales ISR (FR0010669168)	12%
8%	Thematics Water (LU1951229035)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+31,5%
1 an	+8,4%

PERFORMANCES	
5 ans	+42,1%
1 an	+10,7%

PER Responsable et Solidaire Assureur: Maif Vie • Distributeur: Maif

Idéal pour les épargnants soucieux de développement durable, ce PER propose un fonds en euros 100% ISR et la totalité de ses 14 unités de compte labellisées ISR ou Greenfin. En 2023, le fonds en euros affiche un rendement solide à +2,50% (après +2,10% en 2022). Une garantie plancher en cas de décès jusqu'à 70 ans couvre sans surcoût jusqu'à 300.000 euros de moins-value.

REPÈRES

- 1 Date de création 2020
- 1 Souscription Dès 150 €
- 1 Versements programmés Dès 500 € par mois
- 1 Nombre d'unités de compte 14

FRAIS MAXIMUMS

- 1 Versement 2,40%
- 1 Gestion du fonds en euros 0,60%
- 1 Gestion des unités de compte 0,60%
- 1 Arbitrage 1 gratuit par an, puis 15 €
- 1 Frais sur versements de rente 1,50%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

- 1 2023 +2,50%
- 1 2022 +2,10%

Répartition idéale conseillée par Le Revenu

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Maif Actions Climat (FR0010703355)	12%
8%	Maif Impact Social (FR0000435455)	12%
8%	Echiquier Arty SRI A (FR0010611293)	12%
8%	Insertion Emplois Dynamique (FR0010702084)	12%
8%	Triodos Global Equities Impact Eur (LU0278271951)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+20,1%
1 an	+6,1%

PERFORMANCES	
5 ans	+26,2%
1 an	+7,3%

■ Fonds en euros
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles

Préparez votre retraite et

Réduisez vos impôts

Avec Assurancevie.com

SURAVENIR PER⁽¹⁾ est un Plan Epargne

Retraite parmi les plus complets du marché :

- ✓ Des frais compétitifs⁽²⁾, **parmi les plus bas du marché**
- ✓ Plus de 300 supports d'investissement⁽³⁾, **pour diversifier vos actifs**
- ✓ 3 modes de gestion, **pour s'adapter à votre profil et votre sensibilité**
- ✓ **2,65% Net* en 2023** pour le fonds en euros du contrat Suravenir PER⁽¹⁾ en gestion libre. Accessible à 100% sans contrainte d'unités de compte, en gestion libre. **Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.**



 **assurancevie.com**
CONSEIL & PATRIMOINE

*Taux de revalorisation pour l'année 2023 du fonds en euros Fonds Euros Retraite du contrat Suravenir PER en gestion libre, net de frais annuels de gestion, hors prélèvements fiscaux et sociaux et hors frais éventuels liés aux garanties décès. Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

⁽¹⁾Suravenir PER est un Plan Epargne Retraite individuel, contrat d'assurance de groupe de type multisupport dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle, commercialisé par Assurancevie.com et géré par Suravenir - Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital entièrement libéré de 1 235 000 000 €. Entreprise régie par le Code des assurances - 232 rue général Paulet, BP 103, 29802 Brest cedex 9. Siren 330 033 127 RCS Brest.

⁽²⁾Pour connaître tous les frais de Suravenir PER, veuillez consulter la notice, la fiche d'information Précontractuelle et le document d'information des Frais du contrat disponible sur le site Assurancevie.com.

⁽³⁾Les unités de compte comportent un risque de perte en capital. Il n'existe pas de garantie en capital des sommes investies sur ces supports. L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte mais pas sur leur valeur. La valeur de ces unités de compte n'est pas garantie mais sujette à des fluctuations à la hausse ou à la baisse, dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Pour une liste des unités de compte, se reporter à la présentation des supports d'investissement des conditions contractuelles du contrat, disponible sur www.assurancevie.com.

Assurancevie.com est la marque dédiée à la distribution de produits d'assurance sur internet de LUCYA, une société de courtage en assurance de personnes. Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 478 594 351 dont le siège social est situé au 13 rue d'Uzès, 75002, Paris – Tel : 01.45.22.34.29 – fax : 01.44.82.08.36 – www.lucya.com. Elle est enregistrée à l'ORIAS sous le n° 07 004 394 – <http://www.orias.fr> – Conseiller en Investissements Financiers (CIF), membre de la CNECF et soumise au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09.

Suravenir et Assurancevie.com sont soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (4 place Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09).

Communication à caractère publicitaire dépourvue de valeur contractuelle.

MUTUELLES

Les 8 meilleurs PER (suite)

RES Retraite Assureur: MACSF Épargne Retraite • Distributeur: MACSF

Comme pour son contrat d'assurance vie, primée à maintes reprises par Le Revenu, le PER de la MACSF tient toutes ses promesses depuis cinq ans: un contrat avec des frais compétitifs, un fonds en euros parmi les meilleurs du marché et une belle sélection d'unités de compte. On apprécie sa garantie plancher en cas de décès avant 70 ans, ainsi qu'un large éventail de sorties en rente ou en capital.

REPÈRES

1 Date de création	2019
1 Souscription	Dès 200 €
1 Versements programmés	Dès 30 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	21

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	3% ou 0,60%
1 Gestion du fonds en euros	0,50%
1 Gestion des unités de compte	0,50%
1 Arbitrage	0%
1 Frais sur versements de rente	3%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,10%	1 2022	+2,50%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par Le Revenu

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Médi-Actions (FR0000284648)	12%
8%	Sycomore Sélection Responsable (FR0013076452)	12%
8%	JPM US Select Equity Plus (LU0281483569)	12%
8%	Pictet-Global Megatrend (LU0386882277)	12%
8%	DWS Top Dividende (DE000DWS2PA1)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+31%
1 an	+8,7%

PERFORMANCES	
5 ans	+40,8%
1 an	+11,5%

Winalto Retraite Assureur: Maaf Vie • Distributeur: Maaf

Ce PER individuel profite d'un bon fonds en euros (+2,80% en 2023) toujours au-dessus de la moyenne du marché et accessible sans condition, ainsi que d'une sélection de fonds gérés par Covéa Finance. À noter, une garantie décès plancher sans supplément de coût jusqu'à 100.000 euros de moins-value jusqu'à 80 ans et d'intéressants services pour préparer sa retraite.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 300 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	27

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	2%
1 Gestion du fonds en euros	0,60%
1 Gestion des unités de compte	0,60%
1 Arbitrage	1 gratuit par an, puis 0,50%
1 Nombre d'unités de compte	3%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+2,80%	1 2022	+2,05%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par Le Revenu

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Covéa Actions France (FR0000289381)	12%
8%	Covéa Actions Europe Opportunités (FR0000441685)	12%
8%	Covéa Actions Amérique (FR0000934937)	12%
8%	Covéa Actions Monde (FR0000939845)	12%
8%	Covéa Actions Investissement (FR0007497789)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+24,8%
1 an	+7,2%

PERFORMANCES	
5 ans	+32,3%
1 an	+9,4%

 Fonds en euros

 Actions France

 Actions européennes

 Actions américaines

 Actions Monde

Epargner pour ma retraite **demain**, et profiter d'une déduction d'impôts **aujourd'hui** ça détend...



Préparez votre retraite à votre rythme en optimisant votre fiscalité dès aujourd'hui :

vous pouvez en effet déduire de votre revenu imposable⁽¹⁾ les versements effectués sur votre PER, en profitant des conseils personnalisés d'un expert en Gestion de patrimoine. Vous vous constituez ainsi un complément de revenus qui vous permettra de maintenir votre équilibre financier à la retraite.



- ✓ 0% de frais d'entrée, de versement et d'arbitrage⁽²⁾.
- ✓ 0,50% de frais de gestion annuels sur les unités de compte⁽²⁾
- ✓ Jusqu'à 100% sur le Fonds Euro : 3,13% net de frais de gestion en 2023 (Hors prélèvements sociaux et fiscaux.)
- ✓ Votre épargne sécurisée à l'approche de votre retraite, avec la Gestion Pilotée à Horizon

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les montants investis sur des supports en unités de compte supportent un risque de perte en capital. Ils ne sont pas garantis par l'assureur et sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers.

asac-fapes.fr

01 43 44 62 78

Appel non surtaxé



(1) Dans la limite des plafonds en vigueur. (2) Il existe d'autres frais applicables au contrat. L'ensemble de ces frais est consultable dans les conditions générales de votre contrat. (3) Elu Meilleur contrat associatif par le site [Toutlesmeilleursfinances.com](https://toutlesmeilleursfinances.com), sur la base de ses propres critères d'analyse. Valable 12 mois après son obtention. (4) Note au 08/02/2024. Attestation de confiance de la Société des Avis Garantis.

ASAC-FAPES PER : Plan d'Epargne Retraite Individuel sous la forme d'un contrat d'assurance vie de groupe à adhésion facultative, exprimé en euros et/ou en unités de compte et/ou en Parts de provision de diversification, souscrit par l'association Apeir auprès de l'assureur Spirica.
Spirica, SA au capital social de 256 359 096 euros, régie par le code des assurances, RCS Paris 487 739 963, 16-18 boulevard Vaugirard, 75015 Paris.
ASAC-FAPES est une marque de Fapés Diffusion, SAS au capital social de 2 688 393€ - RCS Paris B421 040 544 - Enregistrée auprès de l'ORIAS n° 07 000 759 (www.orias.fr) en qualité de courtier en assurance (catégorie B au titre de l'article L521-2 II du Code des assurances). Placée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09.

COMMUNICATION A CARACTERE PUBLICITAIRE SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Simulons ensemble votre projet PER

Pour profiter sans engagement de nos conseils en épargne retraite, retournez ce coupon à l'adresse suivante :
ASAC-FAPES, 31 Rue des Colonnes du Trône, 75012 Paris.

Je souhaite être rappelé(e) par un conseiller expert en Gestion de patrimoine pour être accompagné(e) dans mon projet d'épargne retraite.

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Téléphone :

ASSOCIATIONS

Les 2 meilleurs PER

Accessibles en ligne ou via des agents d'assurances, deux PER d'associations d'épargnants sortent du lot.

Asac-Fapès PER Assureur: Spirica - Distributeur: Asac-Fapès

Des frais compétitifs pour ce PER 100% en ligne qui donne accès, en gestion libre, au fonds en euros Nouvelle Génération de Spirica (+3,13% en 2023), à un fonds croissance (+5,84% en 2023) et bientôt au fonds en euros Objectif Climat de Spirica. Vous y trouverez aussi plus de 500 unités de compte (ETF, fonds immobiliers, actions en direct, etc.). Il est accessible aux retraités jusqu'à 75 ans.

REPÈRES

1 Date de création	2021
1 Souscription	Dès 500 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	530

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0%
1 Gestion du fonds en euros	0,70% ⁽¹⁾
1 Gestion des unités de compte	0,50%
1 Arbitrage	0%
1 Frais sur versements de rente	0%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,13%	1 2022	+2,30%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par Le Revenu

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Nordea 1 European Stars Equity (LU1706106447)	12%
8%	Echiquier Major SRI Growth Europe A (FR0010321828)	12%
8%	Amundi Nasdaq 100 II ETF (LU1829221024)	12%
8%	Pictet-Security (LU0270905242)	12%
8%	JPM Emerging Mkts Small Cap (LU0318933057)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+35,2%
1 an	+8,4%

PERFORMANCES	
5 ans	+46,4%
1 an	+11,1%

Far PER Assureur: Axa France Vie - Distributeur: Agipi/agents Axa

Dans ce PER distribué par les agents Axa, pas de fonds en euros en phase d'épargne, mais un fonds eurocroissance qui surperforme à plus de +3% par an depuis cinq ans! Si Agipi promeut la gestion pilotée (0,50% de frais en plus), l'association d'épargnants propose également quelques fonds originaux en gestion libre. Les frais affichés sont des maximums, à négocier impérativement.

REPÈRES

1 Date de création	2019
1 Souscription	Dès 100 €
1 Versements programmés	Dès 100 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	10

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	5%
1 Gestion du fonds en euros	0,70% ⁽²⁾
1 Gestion des unités de compte	0,96%
1 Arbitrage	1 gratuit puis 0,80%
1 Frais sur versements de rente	2 € par mois

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,30%	1 2022	+3,30%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par Le Revenu

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Agipi Régions Solidaire A (FR0013218302)	12%
8%	Agipi Actions Europe (FR0010606673)	12%
8%	Agipi Actions Monde (FR0000283749)	12%
8%	Agipi Monde Durable (FR0010500603)	12%
8%	Agipi Grandes Tendances (FR0010492405)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+32,2%
1 an	+7,3%

PERFORMANCES	
5 ans	+39,7%
1 an	+9,2%

(1) Après 1,30% de frais reversés. (2) +0,10% sur la performance financière.

PERTINENCE RETRAITE⁽¹⁾

UN PRODUIT DE LA GAMME
RETRAITE DE VIE PLUS

LE CONTRAT DÉDIÉ À LA PRÉPARATION DE LA RETRAITE

UN CONTRAT
MULTI-RÉCOMPENSÉ !



Oscar pour PERTINENCE Retraite*,
dans la catégorie «**Contrat PER
individuel CGP**»



Prix des CGP dans la catégorie
«**PER Individuel**» avec
PERTINENCE Retraite**



Label **Excellence 2024** pour
PERTINENCE Retraite***

PERTINENCE Retraite⁽¹⁾ permet de se constituer une retraite complémentaire par capitalisation sur mesure.

C'est un produit souple et compétitif qui propose un large choix d'options de sortie et une grande diversité de supports financiers, **qui présentent un risque de perte en capital**. Pour répondre à tous les besoins du client, le contrat offre trois modes de gestion :

- la gestion à horizon,
- la gestion libre,
- le mandat d'arbitrage

Pour obtenir des informations complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse :
service.commercial@vieplus.fr

VIE PLUS 
Partenaire et tellement plus

(1) Pertinence Retraite est un plan d'épargne retraite individuel (PERin), contrat d'assurance de groupe de type multisupport dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle, géré par Suravenir. Siège social: 232, rue Général Paulet - BP 103 - 29 802 Brest Cedex 9. Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital entièrement libéré de 1 235 000 000 €. Société mixte régie par le Code des assurances. Siren 330 039 127 RCS Brest. Société soumise au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (4, place de Budapest - CS 92 459 - 75436 Paris Cedex 09). Suravenir élabore et commercialise des contrats d'assurance-vie, de prévoyance et de capitalisation. Vie Plus, filière commerciale de Suravenir dédiée aux CGP et courtiers - Tour Ariane La Défense 9 - 5, place de la Pyramide - 92 088 Paris La Défense Cedex
* Récompense décernée le 04/04/2024, par un jury de professionnels. Valable 1 an. Palmarès complet et modalités d'octroi des récompenses : <https://lnkd.in/eQVN4nDa>

** Récompense décernée le 12/03/2024, par un jury de professionnels. Valable 1 an. Palmarès complet et modalités d'octroi des récompenses : <https://www.pyramidesgestionpatrimoine.fr/2024/resultats-2024.htm>

*** Récompense décernée en avril 2024, par un jury de professionnels. Valable 1 an. Palmarès complet et modalités d'octroi des récompenses : <https://lnkd.in/gezfi58D>

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle. Crédit photo : IStock. 09/2024.



vieplus.fr

INTERNET

Les 6 meilleurs PER

Les courtiers en ligne ont conçu avec de grands assureurs des PER accessibles qui offrent un excellent rapport qualité/prix, ainsi qu'une gamme de fonds très large, idéale pour la gestion libre.

Évolution PER

Assureur: Abeille Retraite Professionnelle • Distributeur: Assurancevie.com

Le seul PER assuré par Abeille et distribué par un courtier Internet se distingue par un niveau de frais compétitif, un rebond notable de la rémunération de son fonds euros en 2023 (+2,59 %) et une vaste gamme d'unités de compte. Il permet de combiner gestion libre et gestion à horizon retraite sur un même contrat. La sortie en rente bénéficie d'une table de mortalité garantie à l'adhésion.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 500 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	169

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0 %
1 Gestion du fonds en euros	0,60 %
1 Gestion des unités de compte	0,60 %
1 Arbitrage	0 %
1 Frais sur versements de rente	3 %

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+2,59 %	1 2022	+1,76 %
--------	---------	--------	---------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

PROFIL ÉQUILIBRÉ

60 %	Fonds en euros	40 %
8 %	Moneta Multi Caps (FR0010298596)	12 %
8 %	Ofi Invest ISR Actions Euro (FR0007022108)	12 %
8 %	Ofi Invest Actions Amérique (FR0007017488)	12 %
8 %	Fidelity World (LU1261432659)	12 %
8 %	Pictet-Water (LU0104884860)	12 %

PERFORMANCES

5 ans	+30,1 %
1 an	+6,9 %

PERFORMANCES

5 ans	+40,5 %
1 an	+9,1 %

Linxea Spirit PER

Assureur: Spirica • Distributeur: Linxea

En plus d'un fonds en euros très honorable (+3,13 % en 2023), ce PER aux frais réduits, assuré par Spirica, offre un vaste choix de fonds en gestion libre. Possibilité de panacher gestion libre et gestion à horizon (gratuite) ou pilotée par Yomoni ou Otéa Capital (frais en sus) et options d'arbitrage gratuites (sécurisation des plus-values, limitation des moins-values), rare pour un PER.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 500 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	784

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0 %
1 Gestion du fonds en euros	0,70 %
1 Gestion des unités de compte	0,50 %
1 Arbitrage	0 %
1 Frais sur versements de rente	0 %

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,13 %	1 2022	+2,30 %
--------	---------	--------	---------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

PROFIL ÉQUILIBRÉ

60 %	Fonds en euros	40 %
8 %	Moneta Multi Caps (FR0010298596)	12 %
8 %	Comgest Renaissance Europe (FR0000295230)	12 %
8 %	Amundi IS S&P 500 UCITS ETF (LU1681048804)	12 %
8 %	Amundi - KBI Aqua (FR0013216207)	12 %
8 %	Carmignac Emergents (FR0010149302)	12 %

PERFORMANCES

5 ans	+30,7 %
1 an	+6,2 %

PERFORMANCES

5 ans	+40,7 %
1 an	+7,7 %

■ Fonds en euros
 ■ Actions France
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles
 ■ Autres



**Pour donner
des soins,
j'agis.**

**Pour préparer
ma retraite,
j'AGIPI.**

AGIPI conçoit des offres adaptées aux indépendants, professions libérales et salariés, multi-récompensées pour la qualité de leurs garanties.

Déjà un million d'adhésions.

Rendez-vous sur [agipi.com](https://www.agipi.com) ou contactez un agent AXA.

ÉPARGNE - RETRAITE - ASSURANCE EMPRUNTEUR - PRÉVOYANCE - SANTÉ

AGIPI est une association d'assurés pour la retraite, l'épargne, l'assurance emprunteur, la prévoyance et la santé, partenaire d'AXA. AGIPI compte 752 950 adhérents, 1 093 896 adhésions et enregistre 2,9 Md€ de cotisations d'assurance au 31 décembre 2023 (chiffres consolidés AGIPI et AGIPI Retraite). AGIPI - 12 avenue Pierre Mendès France - 67300 Schiltigheim - Registre des associations du tribunal d'instance de Schiltigheim - volume 21 - n° 1049 - Siren 307 146 308.



Assurés et associés

INTERNET

Les 6 meilleurs PER (suite)

Meilleurtaux Liberté PER Assureur: Spirica • Distributeur: Meilleurtaux Placement

Un autre PER assuré par Spirica et distribué sur Internet. Outre ses frais réduits et son fonds en euros performant (+3,13% en 2023), il propose près de 700 fonds en gestion libre, incluant ETF, actions en direct et fonds structurés "maison". Cumul possible d'une gestion libre et d'une autre pilotée (frais en sus). À noter, une application mobile fluide et la présence de huit agences en France.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 500 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	689

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0%
1 Gestion du fonds en euros	0,70%
1 Gestion des unités de compte	0,50%
1 Arbitrage	0%
1 Frais sur versements de rente	0%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,13%	2022	+2,30%
--------	--------	------	--------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Moneta Multi Caps (FR0010298596)	12%
8%	Air Liquide (FR0000120073)	12%
8%	Comgest Renaissance Europe (FR0000295230)	12%
8%	Fédéral Indiciel US (FR0000988057)	12%
8%	Amundi ETF MSCI Nordic (LU1681044647)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+34%
1 an	+6,4%

PERFORMANCES	
5 ans	+45,6%
1 an	+8%

PER Placement-direct Assureur: SwissLife Assurance Retraite • Distributeur: Placement-direct.fr

L'un des PER les plus complets du marché avec plus de 900 unités de compte, incluant de nombreux ETF et fonds immobiliers, et l'un des moins chargés en frais. Idéal pour les épargnants qui jouent le jeu de la diversification. En 2023, ceux dont le contrat était placé à plus de 55% en unités de compte ont profité d'un fonds en euros très rémunérateur à +4%.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 900 €
1 Versements programmés	Dès 100 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	900

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0%
1 Gestion du fonds en euros	0,60%
1 Gestion des unités de compte	0,60%
1 Arbitrage	0%
1 Frais sur versements de rente	3%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+1,70% à +4%	1 2022	+1,7 à +3,25%
--------	--------------	--------	---------------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Amundi CAC 40 ETF (FR0007052782)	12%
8%	Comgest Renaissance Europe (FR0000295230)	12%
8%	Amundi Euro Stoxx 50 ETF (FR0007054358)	12%
8%	Fidelity Monde (LU1261432659)	12%
8%	Pictet-Gobal Environmental Opp. (LU0503631987)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+32,6%
1 an	+6,3%

PERFORMANCES	
5 ans	+42,8%
1 an	+8,1%

■ Fonds en euros
 ■ Actions France
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles



Le bon choix pour mon assurance vie, c'est **Winalto**

Avec l'accompagnement d'un conseiller financier MAAF, profitez d'un contrat d'assurance vie récompensé depuis plusieurs années.

Durée de validité et modalités d'octroi disponibles sur maaf.fr/fr/assurance-vie/pour-quoi-maaf-vie#savoirfaire



Les montants investis sur les supports en unités de compte ne sont pas garantis mais sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Cet investissement peut entraîner un risque de perte en capital supporté par l'adhérent.

Le Document d'Informations Clés génériques du contrat d'assurance vie Winalto ainsi que le Document d'Informations Spécifiques (DIS) du support Euros et les Documents d'Informations Clés (DIC) des supports en unités de comptes en vigueur sont consultables à tout moment sur <https://infos-supports-investissement-maaf.quantalys.com>

Winalto est un contrat d'assurance vie de groupe à adhésion facultative et à versements libres de type multisupport. Il est souscrit auprès de MAAF Vie par l'Association Nationale des Souscripteurs Vie Covéa (ANS Vie-Covéa - 86-90 rue Saint Lazare, 75009 PARIS). Pour connaître les conditions des garanties du contrat d'assurance vie Winalto, leurs étendues, leurs modalités et leurs exclusions, reportez-vous à la notice d'information du contrat disponible en agence ou sur maaf.fr.

MAAF disponible pour vous



en agence

Prenez rendez-vous sur maaf.fr ou sur l'appli mobile MAAF et Moi



au téléphone

3015 Service & appel gratuits
du lundi au vendredi de 8h30 à 20h
et le samedi de 8h30 à 17h.



sur votre espace client

Sur maaf.fr et l'appli mobile MAAF et Moi



Document à caractère publicitaire.

MAAF Vie Société anonyme au capital de 69 230 896 euros entièrement versé - RCS NIORT 337 804 819 - Code APE 6511 Z Entreprise régie par le code des assurances
N° de TVA intracommunautaire FR 82 337 804 819 Siège sociale : Chaban 79180 Chauray - Adresse postale : Chauray 79087 Niort Cedex 09 - maaf.fr - 09/2024



INTERNET

Les 6 meilleurs PER (suite)

Suravenir PER Assureur: Suravenir • Distributeur: courtiers Internet

Distribué par les courtiers en ligne tels qu'Assurancevie.com, Epargnissimo, Grisbee, Linxea, Meilleurtaux, Hedios, etc., ce PER à faibles frais propose, en gestion libre, près de 400 supports, y compris un fonds en euros ayant délivré +2,65% en 2023. Pour 0,30% de frais en plus, vous pouvez accéder à des gestions sous mandat aux thématiques originales: infrastructure, intelligence artificielle...

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 1.000 €
1 Versements programmés	Dès 100 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	393

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0%
1 Gestion du fonds en euros	0,80%
1 Gestion des unités de compte	0,60%
1 Arbitrage	0%
1 Frais sur versements de rente	0%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+2,65%	1 2022	+2,10%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Amundi CAC 40 ETF (FR0007052782)	12%
8%	Comgest Renaissance Europe (FR0000295230)	12%
8%	Fédéral Indiciel US (FR0000988057)	12%
8%	Pictet Security (LU0270904781)	12%
8%	Carmignac Emergents (FR0010149301)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+30,7%
1 an	+6,2%

PERFORMANCES	
5 ans	+41,8%
1 an	+9,2%

Titres@PER Assureur: SwissLife Assurance Retraite – Distributeur: Altaprofits

Idéal pour ceux qui aspirent à diversifier en unités de compte, Titres@PER offre un vaste choix de fonds, y compris des actions en direct (SBF 120 et Euro Stoxx 50), des ETF ou des fonds immobiliers. Son fonds en euros a rapporté jusqu'à +3,74% en 2023 pour les contrats comprenant au moins 60% d'unités de compte. Accessible aux retraités jusqu'à 70 ans.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 100 €
1 Versements programmés	Dès 75 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	453

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	0%
1 Gestion du fonds en euros	0,65%
1 Gestion des unités de compte	0,84%
1 Arbitrage	0%
1 Frais sur versements de rente	3%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+1,64 à +3,74%	1 2022	+2,35%
--------	----------------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Air Liquide (FR0000120073)	12%
8%	L'Oréal (FR0000120321)	12%
8%	Amundi S&P 500 ETF (LU0496788574)	12%
8%	Ecofi Enjeux Futurs (FR0010592022)	12%
8%	BNP Paribas Aqua Classic (FR0010668145)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+34,6%
1 an	+5,9%

PERFORMANCES	
5 ans	+45,8%
1 an	+7,4%

■ Fonds en euros
 ■ Actions France
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles
 ■ Autres

**Aujourd'hui,
on veut pouvoir
préparer son avenir,
sans être un expert
de la finance**

ASSURANCE VIE

Avec la Gestion Intégrale⁽¹⁾, Cachemire 2 Série 2 propose une nouvelle solution d'épargne clé en main, accessible à partir de 70 € avec des versements réguliers.

**Ce contrat présente
un risque de perte
en capital.**

labanquepostale.fr



Les montants investis sur des supports en unités de compte sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers, d'où un **risque de perte en capital**.

(1) Moyennant des frais forfaitaires annuels additionnels de 0,15% à 0,40% selon l'orientation de gestion choisie.

COMMUNICATION À CARACTÈRE PUBLICITAIRE

Conformément à la réglementation applicable à la distribution de produits d'assurance, La Banque Postale vous délivre un conseil qui consiste à vous proposer le(s) contrat(s) et le(s) support(s) d'investissement qui sont cohérents avec vos exigences et vos besoins. Ce conseil ne constitue pas une recommandation personnalisée.

CACHEMIRE 2 SÉRIE 2 est un contrat d'assurance de groupe sur la vie à adhésion facultative, libellé en euros et en unités de compte, souscrit par La Banque Postale auprès de CNP Assurances et de CNP Caution, entreprises régies par le code des assurances.

CNP Assurances - Siège social : 4, promenade Coeur de Ville - 92130 Issy-les-Moulineaux - www.cnp.fr - Société Anonyme au capital de 686 618 477 € entièrement libéré - 341 737 062 RCS Nanterre - Entreprise régie par le code des assurances.

CNP Caution - SA au capital de 258 734 553,36 € entièrement libéré, 4, promenade Coeur de Ville - 92130 Issy-les-Moulineaux - 383 024 098 RCS Nanterre. Entreprise régie par le code des assurances.

La Banque Postale - SA à Directoire et Conseil de Surveillance, Capital social : 6585350218 €, 115 rue de Sèvres 75275 Paris Cedex 06. RCS Paris n° 421 100 645. ORIAS n° 07 023 424. © Felipe Barbosa.

BANQUES

Les 6 meilleurs PER

Des fonds en euros qui n'ont plus à rougir et une offre de plus en plus variée en unités de compte: les PER des banques sont à étudier de près, malgré la persistance de frais d'entrée à négocier.

Cachemire PER Assureur: CNP Assurances • Distributeur: La Banque Postale

Un PER individuel à réserver à ceux qui aspirent à diversifier en unités de compte. En 2023, grâce aux bonus, le fonds en euros a offert un taux à +4% pour les contrats détenant plus de 50% en unités de compte. Pour investir, une gamme variée de fonds, dont beaucoup sont labellisés ISR. De multiples options de sortie, en capital sur cinq ans maximum ou en rente viagère.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 500 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	47

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	3%
1 Gestion du fonds en euros	0,85%
1 Gestion des unités de compte	0,85%
1 Arbitrage	0,50%
1 Frais sur versements de rente	1,50%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+2,50 à +4%	1 2022	+1,60 à +3,20%
--------	-------------	--------	----------------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60 %	Fonds en euros	40 %
8 %	LBPAM ISR Actions Focus France (FR0000286304)	12 %
8 %	LBPAM ISR Actions Focus Euro (FR0000285884)	12 %
8 %	LBPAM ISR Actions Amérique (FR0000288094)	12 %
8 %	LBPAM ISR Actions Monde (FR0000288078)	12 %
8 %	Amundi MSCI Water ESG Screened UE ETF (FR0010527275)	12 %

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+31,6 %
1 an	+7,4 %

PERFORMANCES	
5 ans	+41,8 %
1 an	+9,8 %

LCL Retraite PER Assureur: Crédit Agricole Assurances Retraite • Distributeur: LCL

Le PER de LCL, assuré par la filiale du groupe Crédit Agricole dédiée à la retraite supplémentaire, a versé en 2023 un rendement supérieur à +3% sur son fonds en euros, accessible sans condition d'accès. Son offre déjà variée d'unités de compte en gestion libre devrait s'élargir en 2025 avec des ETF. Nombreuses modalités de sortie en capital à étaler sur dix ans et en rente.

REPÈRES

1 Date de création	2019
1 Souscription	Dès 500 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	197

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	2,50%
1 Gestion du fonds en euros	0,80%
1 Gestion des unités de compte	0,95%
1 Arbitrage	0,50%
1 Frais sur versements de rente	0%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,17%	1 2022	+2,79%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60 %	Fonds en euros	40 %
8 %	Amundi Actions France ISR (FR0010750869)	12 %
8 %	Sycamore Europe Happy@Work (LU1301026388)	12 %
8 %	Amundi Index S&P 500 ESG ETF A4E (LU0996179262)	12 %
8 %	LCL Actions Monde Environnement (FR0011689447)	12 %
8 %	Amundi - KBI Aqua (FR0013216207)	12 %

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+29 %
1 an	+7,5 %

PERFORMANCES	
5 ans	+37,4 %
1 an	+9,7 %

■ Fonds en euros
 ■ Actions France
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles



Ouvrez un PER Linxea :

- de frais
- + de retraite
- d'impôts
- + de conseil

Avec Linxea, défiscalisez à moindre frais :



- ✓ **0% de frais d'entrée**, de versement et d'arbitrage en ligne**
- ✓ **À partir de 0,5% de frais de gestion annuels**
- ✓ **Des conseillers experts** à votre service
- ✓ **Souscription et gestion du PER 100% en ligne**

LINXEA Siège social : 49 avenue d'Iéna 75116 PARIS SAS au capital de 106 200 € RCS PARIS 478 958 762. Linxea est immatriculée à l'ORIAS (N°07031073) en tant que COA et CIF Membre de CNCGP, association professionnelle agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Linxea est placée sous le contrôle de l'ACPR.

*Ces distinctions ont été attribuées en 2023 par les journalistes de la publication en fonction de leurs propres critères d'analyse. Le durée des récompenses est d'un an à compter de sa date d'attribution.

**Hors SCPI, SCI, trackers et actions. D'autres frais peuvent s'appliquer.

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle.

PER = Plan d'Épargne Retraite

BANQUES

Les 6 meilleurs PER (suite)

Multiplacements PER Assureur: BNP Paribas Cardif • Distributeur: BNP Paribas

Le PER grand public de BNP Paribas a délivré +3% de rendement sur son fonds en euros en 2023, et même jusqu'à +4% sur les versements de l'année sous condition, grâce à une opération de bonus qu'il réitère en 2024. Très appréciables, sa campagne promotionnelle à 0% de frais d'entrée, ses frais de gestion modérés, une offre financière variée et une garantie plancher sans surcoût.

REPÈRES

1 Date de création	2019
1 Souscription	Dès 30 €
1 Versements programmés	Dès 30 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	68

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	2,50 %
1 Gestion du fonds en euros	0,70 %
1 Gestion des unités de compte	0,70 %
1 Arbitrage	1 %
1 Frais sur versements de rente	1,50 %

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3 %	2022	+2 %
--------	------	------	------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60 %	Fonds en euros	40 %
8 %	Amundi STOXX Eur 600 Technology ETF (LU1834988518)	12 %
8 %	BNP Paribas Best Sélection Action Euro (FR0010115410)	12 %
8 %	BNP Paribas Sust US MF Eq Classic (LU1956163379)	12 %
8 %	BNP Paribas Actions Monde ISR (FR0010108977)	12 %
8 %	BNP Paribas Aqua Classic (FR0010668145)	12 %

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+29 %
1 an	+7,1 %

PERFORMANCES	
5 ans	+39 %
1 an	+9,2 %

PER Acacia Assureur: Sogécap • Distributeur: Société Générale

Avec des frais sur versement de 1 % maximum et une garantie plancher décès (avant la retraite) sans surcoût, PER Acacia affiche des frais modérés. À saluer, le taux de son fonds en euros (+3,25% pour 2023, hors bonus). En gestion libre, plus de 60 fonds. Multiples options de sortie (rente ou capital sur vingt ans) et une foule de services pour préparer sa retraite.

REPÈRES

1 Date de création	2019
1 Souscription	Dès 150 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	65

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	1 %
1 Gestion du fonds en euros	0,84 %
1 Gestion des unités de compte	0,84 %
1 Arbitrage	0,50 %
1 Frais sur versements de rente	0 %

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,25 %	1 2022	+2 %
--------	---------	--------	------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60 %	Fonds en euros	40 %
8 %	SG Actions France (FR0010259994)	12 %
8 %	SG Actions Euro Sélection (FR0010397125)	12 %
8 %	SG Actions US (FR0010407247)	12 %
8 %	SG Actions Monde Sélection (FR0010278416)	12 %
8 %	SG Actions Energie (FR0000423147)	12 %

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+30,3 %
1 an	+6,7 %

PERFORMANCES	
5 ans	+40,1 %
1 an	+9 %

■ Fonds en euros
 ■ Actions France
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles

Visez des sommets pour votre retraite.
Tout en réduisant vos impôts !



 **Altaprofits**

Conseil en gestion de patrimoine
en ligne, depuis 1999

BANQUES

Les 6 meilleurs PER (suite)

PER Assurance Retraite Assureur: ACM • Distributeur: Crédit Mutuel et CIC

Distribué par les réseaux bancaires du Crédit Mutuel Alliance Fédérale, ce PER se distingue par sa simplicité et des frais modérés. En 2023, le rendement de son fonds en euros a délivré +2,75% et jusqu'à +3,25% selon la part placée en unités de compte. Nombreuses sorties en rente (sans frais d'arrérages) ou en capital fractionné sans limite en nombre d'années.

REPÈRES

1 Date de création	2020
1 Souscription	Dès 50 €
1 Versements programmés	Dès 15 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	106

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	1%
1 Gestion du fonds en euros	0,65%
1 Gestion des unités de compte	0,65%
1 Arbitrage	0,50%
1 Frais sur versements de rente	0%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+2,75 à +3,25%	1 2022	+2,25 à +2,75%
--------	----------------	--------	----------------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	CM-AM France (FR0010359356)	12%
8%	Comgest Renaissance Europe (FR0000295230)	12%
8%	Vontobel US Equity (LU0218912151)	12%
8%	CM-AM Global Leaders (FR0012287381)	12%
8%	CM-AM Global Innovation (FR0013298338)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+29,3%
1 an	+7,5%

PERFORMANCES	
5 ans	+37,4%
1 an	+9,7%

Perspective Assureur: Crédit Agricole Assurances Retraite – Distributeur: Crédit Agricole

Ce PER accessible (dès 50 euros par mois), assuré par la filiale épargne retraite du Crédit Agricole, a offert un rendement supérieur à la moyenne depuis deux ans. Il propose une gamme de fonds variée, récemment enrichie d'ETF, et de multiples options de sortie en capital ou en rente. À noter, la consultation du PER et les versements libres sont réalisables en ligne et via l'application mobile.

REPÈRES

1 Date de création	2019
1 Souscription	Dès 500 €
1 Versements programmés	Dès 50 € par mois
1 Nombre d'unités de compte	103

FRAIS MAXIMUMS

1 Versement	2,50%
1 Gestion du fonds en euros	0,80%
1 Gestion des unités de compte	0,96%
1 Arbitrage	0,50%
1 Frais sur versements de rente	0%

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

1 2023	+3,17%	1 2022	+2,79%
--------	--------	--------	--------

Répartition idéale conseillée par **Le Revenu**

PROFIL PRUDENT

60%	Fonds en euros	40%
8%	Amundi CAC 40 UCITS ETF (FR0013380607)	12%
8%	Sycomore Sélection Responsable R (FR0011169341)	12%
8%	Amundi Actions USA ISR (FR0010153320)	12%
8%	Amundi MSCI World II UCITS ETF (FR00140031Y1)	12%
8%	Pictet-Clean Energy Transition (LU0280435388)	12%

PROFIL ÉQUILIBRÉ

PERFORMANCES	
5 ans	+31,6%
1 an	+8,2%

PERFORMANCES	
5 ans	+41,7%
1 an	+10,6%

■ Fonds en euros
 ■ Actions France
 ■ Actions européennes
 ■ Actions américaines
 ■ Actions Monde
 ■ Actions sectorielles

PRIX SPÉCIAL DU JURY

Les 4 lauréats

Le Revenu décerne un Trophée spécial à quatre plans d'épargne retraite (PER) qui sortent des sentiers battus.

Garance Vivacité

Assureur/Distributeur: Garance Retraite

Un PER prometteur. Après son PER à points, Garance lance un PER multisupport destiné aux profils plus jeunes et audacieux. Son fonds en euros devrait suivre la performance de celui de l'assurance vie (le meilleur sur cinq ans). Au menu également, 15 ETF et une sélection de fonds de premier plan.

REPÈRES

- › Date de création 2024
- › Minimum Dès 100 € et 50 € par mois



FRAIS MAXIMUMS

- › Versement 1,50 %
- › Gestion du fonds en euros 0,70 %
- › Gestion des unités de compte ... 0,70 %
- › Arbitrage 0 %
- › Frais sur versements de rente 1 %

**LE PLUS
DU CONTRAT**

Souscription
et gestion
en ligne.

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

- › 2023 SO⁽¹⁾ | 2022 SO⁽¹⁾

Matla

Assureur/distributeur: Oradéa vie/Boursobank

Un PER désormais complet. Le choix du roi pour les clients de Boursobank entre une gestion pilotée sur des ETF et une gestion libre sur 60 supports plus classiques, accessible sous condition de 60 % d'unités de compte. Elle donne accès à deux fonds en euros (+5 % en 2023 avec le bonus maximum).

REPÈRES

- › Date de création 2021
- › Minimum Dès 150 € et 50 € par mois



FRAIS MAXIMUMS

- › Versement 0 %
- › Gestion du fonds en euros 0,50 %
- › Gestion des unités de compte ... 0,50 %
- › Arbitrage 0 %
- › Frais sur versements de rente 0 %

**LE PLUS
DU CONTRAT**

100% en ligne,
avec des frais
au plancher.

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

- › 2023 +3,50 % | 2022 +2,30 %

Mon PER

Teneur de compte/Distributeur: Inter Invest

Un PER bancaire ultra-diversifié. De l'originalité pour ce PER compte-titres en ligne. Accès en gestion libre ou pilotée à 1.000 fonds sans rétrocessions (ETF, actions en direct, SCPI, private equity, cryptos). Pas d'avantages successoraux, ni de fonds en euros, mais des frais réduits et un capital garanti à la retraite.

REPÈRES

- › Date de création 2022
- › Minimum . Dès 1.000 € ou 100 € par mois



FRAIS MAXIMUMS

- › Versement 0 à 5 %
- › Gestion du fonds en euros SO⁽¹⁾
- › Droits de garde 1 % et 60 % par an
- › Arbitrage 1 gratuit, puis 0,20 %
- › Frais sur versements de rente SO⁽¹⁾

**LE PLUS
DU CONTRAT**

8 fonds pour
investir aussi dans
l'univers crypto.

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

- › 2023 SO⁽¹⁾ | 2022 SO⁽¹⁾

Yomoni Retraite +

Assureur/Distributeur: Spirica/Yomoni

Un PER assurantiel Yomoni. Après l'enveloppe compte-titres, Yomoni passe à l'assurance vie pour son nouveau PER. En gestion pilotée, au choix une allocation diversifiée (fonds en euros Spirica, ETF obligations et actions, immobilier, private equity) ou une uniquement ciblée sur les ETF. La gestion libre est possible.

REPÈRES

- › Date de création 2023
- › Minimum .. Dès 1.000 € ou 50 € par mois



FRAIS MAXIMUMS

- › Versement 0 %
- › Gestion du fonds en euros 0,70%⁽²⁾
- › Gestion des unités de compte ... 0,50 %
- › Arbitrage 0 %
- › Frais sur versements de rente 0 %

**LE PLUS
DU CONTRAT**

Une appli mobile
très complète
et fluide.

RENDEMENT NET DU FONDS EN EUROS

- › 2023 +3,13 % | 2022 SO⁽¹⁾

(1) SO: sans objet. (2) Après 1,30% de frais reversés.

Notre sélection des 50 meilleurs PER

Mutuelles, distributeurs en ligne, réseaux bancaires et assurances... La plupart des acteurs de l'épargne proposent désormais un plan d'épargne retraite (PER) individuel. Pour vous aider à choisir parmi cette offre abondante, Le Revenu a évalué 50 contrats et attribué un Trophée d'Or à 26 d'entre eux qui se démarquent dans leur catégorie.

Contrat (assureur / distributeur)	Trophée 2024 du Revenu	Versement initial minimum	Frais maximums sur versement	Frais de gestion		Frais maximums sur les versements de rente (1)	Nombre d'unités de compte (2)	Taux net du fonds en euros 2023 (min.-max.)	Année de création
				Fonds en euros	Unités de compte				
Afer Retraite Individuelle (Abeille Retaita Prof./Afer)		750 €	3%	1%	1%	3%	100	3,50%	2020
Allianz PER Horizon (Allianz Retraite/Allianz Vie)		600 €	4,80%	0,85%	0,85%	2%	90	2,57% - 2,99%	2020
Ampli-PER Liberté (Ampli Mutuelle)	Le Revenu	150 €	0%	0,50%	0,40%	0%	9	3,50%	2020
Asac-Fapès PER (Spirica/Asac-Fapès)	Le Revenu	500 €	0%	0,70%	0,50%	0%	530	3,13%	2021
Cachemire PER (CNP Retraite/La Banque Postale)	Le Revenu	500 €	3%	0,85%	0,85%	1,50%	47	2,50% - 4%	2020
Caravel (Apicil/Caravel)		500 €	0%	0,60%	0,60%	1,50%	1.300	1,50% - 3,40%	2021
Cardif Élite Retraite (BNPP Cardif/Partenaires)		1.500 €	4,75%	0,80%	0,85%	1,50%	2.397	2,90%	2021
Conservateur Épargne Retraite (Le Conservateur)		100 €	3%	0,96%	0,96%	3%	64	1,10% - 4,25%	2023
Évolution PER (Abeille/Assurancevie.com)	Le Revenu	500 €	0%	0,60%	0,60%	3%	169	2,59%	2020
Far PER (Axa France Vie/Agipi)	Le Revenu	100 €	5%	0,70%	0,96%	2 €/mois	10	3,30%	2019
Garance Vivacité (Garance Retraite)	Le Revenu	100 €	1,50%	0,70%	0,70%	1%	43	50 ⁰	2024
Garance Sérénité (Garance Retraite)		300 €	3%	0,90%	50 ⁰	0%	50 ⁰	3,50%	2019
LCL Retraite PER (Crédit Agricole Assurance Retraite/LCL)	Le Revenu	500 €	2,50%	0,80%	0,95%	0%	197	3,17%	2019
LFM PER/Form (La France Mutualiste)	Le Revenu	300 €	0%	0,77%	0,77%	3%	50	4,30%	2019
Le PER Eres (Spirica/Eres)		500 €	4,80%	1%	1%	0%	400	2,83%	2021
Le PER Generali Patrimoine (Generali Retraite/CGP)		1.000 €	4,50%	0,90%	1%	0%	1152	3,50%	2019
Linxea Spirit PER (Spirica/Linxea)	Le Revenu	500 €	0%	0,70%	0,50%	0%	784	3,13%	2020
Macif PER (Mutavie/Macif)	Le Revenu	150 €	1%	0,60%	0,80%	1%	16	2,70%	2020
Matla (Oradéa Vie/BoursoBank)	Le Revenu	150 €	0%	0,50%	0,50%	0%	60	3,50%	2021
Meilleurtaux Liberté PER (Spirica/Meilleurtaux Placement)	Le Revenu	500 €	0%	0,70%	0,50%	0%	689	3,13%	2020
MIF PER Retraite (MIF)	Le Revenu	500 €	0%	0,60%	0,60%	1%	27	3,15%	2021
Millevie PER (BPCE Vie/Caisse d'Épargne)		500 €	3%	0,80%	0,60%	0%	116	2,50%	2020
Mon PER (Inter Invest)	Le Revenu	1.000 €	0 à 5%	60 € + 0,60 à 1% par an		NC ⁽³⁾	1.000	50 ⁰	2022
Multiplacements PER (BNPP Cardif/BNP Paribas)	Le Revenu	30 €	2,50%	0,70%	0,70%	1,50%	68	3%	2019
PER Acacia (Sogécap/Société Générale)	Le Revenu	150 €	1%	0,84%	0,84%	0%	65	3,25%	2019
PER Assurance Retraite (ACM/Crédit Mutuel-CIC)	Le Revenu	50 €	1%	0,65%	0,65%	0%	106	2,75% - 3,25%	2020
PER Life (Corum)		50 €	0%	0,60%	0%	1%	9	4,45% (prorata)	2023
Perfutura Premium (SwissLife/Predictis)		900 €	1,50%	1%	1,20%	3%	743	1,70% - 3,25%	2019
PER individuel (UMR/Harmonie Mutuelle)		2.000 €	2,50%	0,60%	0,60%	1%	9	3,30%	2020
PER individuel Carac (Carac)	Le Revenu	500 €	0%	0,90%	0,90%	0%	27	3,60%	2020
PER individuel SMAvie (SMAvie BTP)		1.500 €	1%	0,84%	0,84%	1%	16	2,50%	2020
PER Médicis Multisupport (Médicis/Malakoff Humanis)		500 €	2,90%	0,90%	0,90%	1,50%	9	3,06%	2023
PER Nalo (Apicil/Nalo)		1.000 €	0%	0,85%	0,50%	1,50%	50 ⁰	1,30% - 2%	2022
PER Papisy (Groupama Gan Vie/Papisy)		50 €	0%	0,60%	1%	2%	9	3,05%	2022
PER Placement-direct (SwissLife AR/Placement-direct.fr)	Le Revenu	900 €	0%	0,60%	0,60%	3%	900	1,70% - 4%	2020

Contrat (assureur / distributeur)	Trophée 2024 du Revenu	Versement initial minimum	Frais maximums sur versement	Frais de gestion		Frais maximums sur les versements de rente (1)	Nombre d'unités de compte (2)	Taux net du fonds en euros 2023 (min.-max.)	Année de création
				Fonds en euros	Unités de compte				
PER Responsable et Solidaire (Maif)		150 €	2,40%	0,60%	0,60%	1,50%	14	2,50%	2020
PERI Bred (Prépar Vie/Bred)		200 €	2,50%	0,90%	0,70%	0,90%	85	3%	2020
Perspective (Crédit Agricole Ass. Retraite/Crédit Agricole)		500 €	2,50%	0,80%	0,96%	0%	103	3,17%	2019
Placement-direct Retraite ISR (UMR/Plac.-direct.fr)		500 €	0%	0,60%	0,50%	0%	102	3,30%	2023
Plan Épargne Retraite (BPCE Vie/Banque Populaire)		500 €	3%	0,80%	0,60%	0%	116	2,50%	2020
Primo-PER (Oradéa Vie/Primonia)		1.000 €	4%	0,80%	0,98%	0%	239	3,38%	2020
Préfon-Retraite (CNP Assurances/Préfon)		21 €	2,05%	0,60%	SO (3)	0%	SO (3)	2,90%	1968
Projection Retraite (Suravenir/Crédit Mutuel Arkea)		300 €	2%	0,90%	0,90%	0%	135	2,65%	2019
RES Retraite (MACSF)		200 €	3%	0,50%	0,50%	3%	21	3,10%	2019
Suravenir PER (Suravenir/Courtiers Internet)		1.000 €	0%	0,80%	0,60%	0%	393	2,65%	2020
SwissLife PER individuel (SwissLife AR/Partenaires)		900 €	4,75%	0,65%	0,96%	3%	650	1,75% - 3,25%	2019
Titres@PER (SwissLife Assurance Retraite/Altaprofits)		100 €	0%	0,65%	0,84%	3%	453	1,64% - 3,74%	2020
Winalto Retraite (Maaf Vie/Covéa)		300 €	2%	0,60%	0,60%	3%	27	2,80%	2020
Yomoni Retraite (Crédit Agricole Titres/Yomoni)		1.000 €	0%	0,30%		0,80%	SO (3)		2020
Yomoni Retraite + (Spirica/Yomoni)		1.000 €	0%	0,70% (4)	0,50%	0%	48	3,13%	2023

(1) Appelés aussi "frais sur arriérés" qui se rajoutent à d'éventuels frais de gestion de l'encours. (2) En gestion libre. (3) SO : sans objet. (4) NC : non communiqué.

Envisagez l'avenir avec sérénité !

NOTRE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

AMPLI - ASSURANCE VIE
- ÉPARGNE FONDS 100% EUROS -

3,75 % (1)
net en 2023

0,5 % de frais de gestion annuels sur encours

*Pas de frais de dossier
Pas de frais sur versements
Pas de frais de sortie*

NOTRE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE

AMPLI - PER Liberté
- PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE -

3,50 % (1)
net en 2023

Des frais de gestion parmi les plus bas du marché (2)

CONTACTEZ UN CONSEILLER AU

01 82 28 12 12

FLASHEZ POUR DÉCOUVRIR LES CONTRATS

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle. Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

(1) Taux net de frais de gestion servi sur le fonds en euros. (2) Frais les plus bas pour les TNS selon ToutSurMesFinances.com

AMPLI Patrimoine est une marque d'AMPLI Mutuelle (Avenir Mutuel des Professions Libérales et Indépendantes). Siège social : 27 boulevard Berthier, 75858 Paris CEDEX 17. Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du Code de la mutualité. SIRET : 349 729 350 00018. Contrôlée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest - CS 92459, 75436 Paris CEDEX 09.

Idées d'investissement

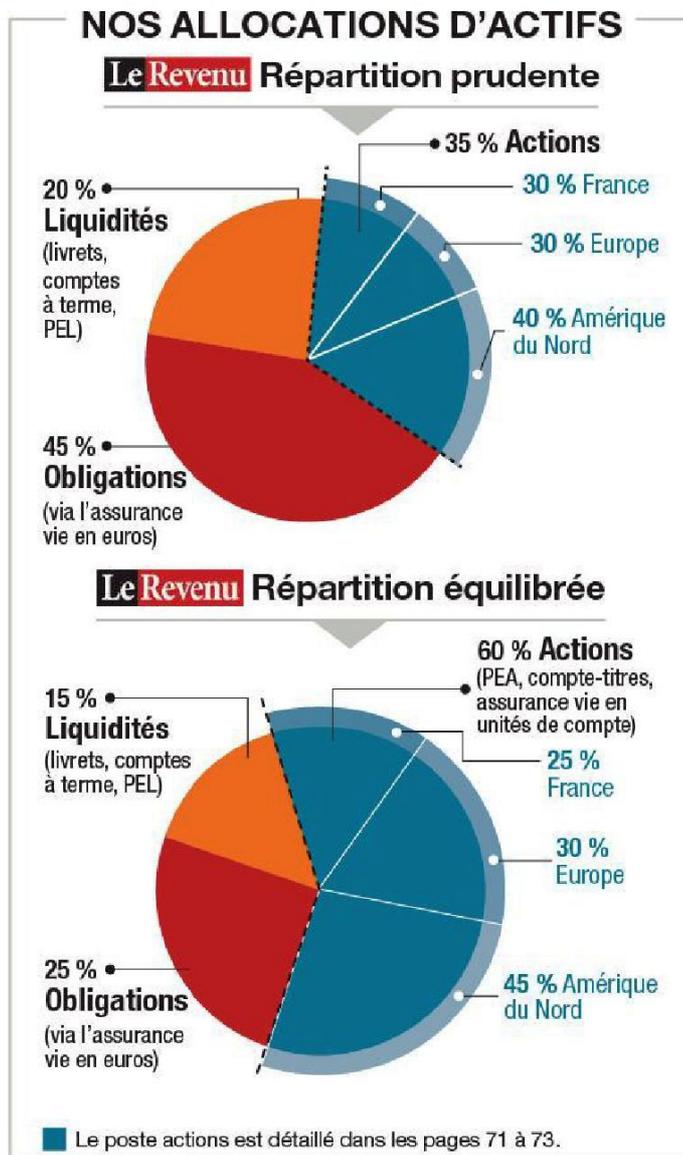
Priorité aux grandes valeurs des pays développés

Depuis la dissolution du 9 juin et les élections législatives anticipées, l'indice CAC 40 n'a pas rattrapé son retard, creusé par rapport aux autres places boursières européennes. Au 10 septembre, il cédait 2 % depuis le début de l'année. Alors qu'à la même date le DAX (valeurs allemandes) gagnait 9 % et l'Euro Stoxx 50 progressait de 5 %. À Wall Street, le S&P 500 gagnait 14,7 % sur la même période et le Nasdaq 12,5 %.

Sortie des émergents

Dans cet environnement contrasté, nous maintenons inchangées les pondérations globales de nos allocations (prudente et équilibrée), mais sortons de la poche actions les pays émergents, que boudent les investisseurs. Nous affectons ces dix points de pourcentage, dans la répartition prudente, pour moitié à la part Actions France, et pour l'autre moitié à la part Actions Europe, qui passent ainsi toutes deux de 25 à 30 %, et en totalité, dans la répartition équilibrée, à la part Actions Europe qui passe de 20 à 30 %.

Malgré les efforts de son gouvernement, la Chine fait face à un ralentissement prononcé de son économie. La confiance du consommateur chinois est à un plus bas niveau historique. La crise immobilière depuis 2017 alimente aussi la défiance de l'épargnant et du consommateur chinois, qui reste sourd



aux mesures de soutien des autorités. Les pouvoirs publics ne parviennent pas à motiver les investisseurs en actions à revenir sur le marché. Cette

désaffection, conjuguée à la guerre ouverte – commerciale et technologique – de l'Empire du Milieu avec les États-Unis, plombe le compartiment

émergent de la cote mondiale où la Chine conserve un poids important. Nous préférons donc rester exposés via les grandes sociétés occidentales cotées qui tirent une partie importante de leurs revenus de l'international.

Dans la course à la Maison-Blanche, l'écart dans les sondages s'est resserré entre les deux rivaux, Donald Trump et Kamala Harris, désormais au coude-à-coude. Mais les investisseurs misent surtout sur la première baisse des taux directeurs de la banque centrale américaine dès septembre. L'activité économique résiste aux États-Unis, avec une progression du PIB de près de 3 % en rythme annuel. Seule une nette remontée du chômage incitera la Fed à desserrer la contrainte des taux élevés.

Baisse de taux

Les espoirs se tournent vers la BCE, qui, de son côté, après avoir baissé ses taux directeurs de 0,25 point le 6 juin, pour la première fois depuis juillet 2022, pourrait poursuivre ce mouvement, à plusieurs reprises, dans les prochains mois, du fait de la décreue de l'inflation et de la faible croissance économique en zone euro.

Dans cette conjoncture incertaine, une bonne diversification est plus que jamais requise. Sur les actions, privilégiez les grandes capitalisations des pays développés. ■

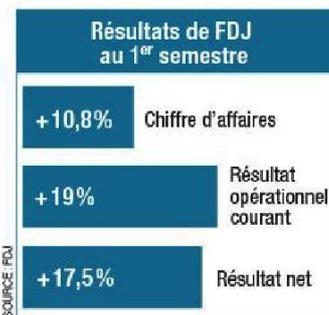
LAURENT SAILLARD

FDJ et Orange reprennent des couleurs

Actions françaises

Nom (code)	Date d'entrée	Cours au 05/09/2024	Performance depuis			Commentaire
			1 mois	1 an	3 ans	
Air Liquide (FR0000120073)	05/01/1990	162,90 €	+1%	+8,8%	+29,8%	La marge opérationnelle a progressé au premier semestre.
Dassault Systèmes (FR0014003TT8)	08/10/2020	33,20 €	+0,4%	-9,4%	-32,5%	Des objectifs annuels abaissés. L'action est restée stable cet été.
FDJ (FR0013451333)	08/05/2021	38,10 €	+11,8%	+18,1%	-13,1%	Vif rebond du titre après de bons semestriels.
L'Oréal (FR0000120321)	08/05/2017	382,10 €	-0,6%	-3,9%	-3,4%	Peu de risques à moyen terme.
LVMH (FR0000121014)	08/10/2018	619 €	-0,6%	-15,1%	-2,4%	Des résultats semestriels inférieurs aux attentes.
Orange (FR0000133308)	08/09/2023	10,70 €	+6,3%	+1,8%	+12,5%	Des résultats solides grâce à l'Afrique.
Publicis (FR0000130577)	08/05/2022	96,70 €	+5,8%	+31,5%	+68,5%	Des objectifs annuels relevés.
Schneider Electric (FR0000121972)	08/09/2021	219,80 €	+7,8%	+38,6%	+41,4%	Un profil de plus en plus technologique qui séduit.
Thales (FR0000121329)	10/06/2024	146,50 €	+0,8%	+7,1%	+70,3%	Le spatial freine l'activité du groupe.
Vinci (FR0000125486)	05/02/1991	109,50 €	+9,1%	+7,3%	+20,7%	Des objectifs annuels confirmés. Rassurant.
Vivendi (FR0000127771)	08/11/2021	10,10 €	+9,8%	+21,4%	-39,4%	Vers une cotation en Bourse de ses filiales.

A lors que le CAC 40 montre des signes de faiblesse, les valeurs de la sélection ont bien résisté. Aidé par des semestriels encourageants, FDJ a poursuivi son rebond et vient de toucher un plus-haut sur



trois mois. Son activité (les jeux d'argent) est traditionnellement décorrélée de la conjoncture, ce qui rassure le marché. Globalement, les investisseurs continuent de privilégier les sociétés ayant une belle visibilité, à l'instar de Schneider Electric, Air Liquide, Vinci et Orange. En revanche, LVMH et, dans une moindre mesure, L'Oréal souffrent encore du ralentissement en Chine.

+15% pour Apple

Les difficultés dans le spatial ont placé le titre Thales sous pression. Mais les investisseurs misent sur de belles perspectives dans la défense-sécurité. À l'international, malgré des soubresauts du Nasdaq, Apple parvient à maintenir la cadence. Depuis le début de l'année, l'action progresse de 15%. Sa stratégie en matière d'intelligence artificielle présentée au début de l'été plaît au marché. ■

STANISLAS FEUILLEBOIS

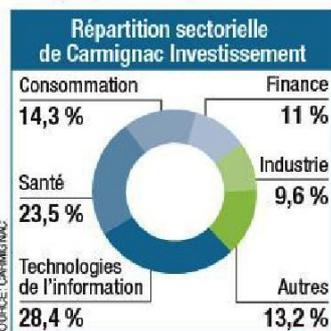
Actions internationales

Nom (code)	Date d'entrée	Cours au 05/09/2024	Performance depuis			Commentaire
			1 mois	1 an	3 ans	
Apple (US0378331005)	08/03/2023	222,80 €	+7,3%	+21,5%	+41,9%	Les nouveautés sur l'intelligence artificielle dopent le titre.
Microsoft (US5949181045)	01/12/2023	408,30 €	+2,2%	+22,6%	+36,1%	Les promesses de l'intelligence artificielle boostent la croissance.
Siemens (DE0007236101)	07/09/1993	164,70 €	+6,2%	+19,2%	+11,5%	Recul des revenus et des profits au deuxième trimestre.

Performances arrêtées au 5 septembre 2024.

Nous sortons Oddo BHF Avenir et Ecofi Enjeux Futurs

Après les avoir placés sous surveillance en raison de leur sous-performance récurrente, sur une période d'observation suffisamment longue, nous sortons de la sélection Oddo BHF Avenir et Ecofi Enjeux Futurs, dans les deux catégories actions européennes et actions internationales. Et les remplaçons respectivement



par Vega Europe Convictions et Carmignac Investissement. Le support de Vega IM, dont le portefeuille est exposé aussi à la Suisse, au Royaume-Uni ou à la Norvège, est distribué notamment dans les réseaux de la Banque Populaire et de la Caisse d'Épargne.

+ 85 % sur dix ans

Référence dans l'univers des actions mondiales, Carmignac Investissement affichait un encours de 3,7 milliards d'euros à la fin d'août. Le portefeuille offre une exposition aux pays développés à hauteur de près de 80 % de l'actif, et investit un peu moins de 20 % dans les pays émergents. Les valeurs américaines recueillent près de 60 % de l'actif et les actions européennes 20 %. Au 6 septembre, le fonds gagnait 60 % sur cinq ans et 85 % sur dix ans. ■

LAURENT SAILLARD

Fonds actions françaises et européennes

Nom (code / émetteur)	Date d'entrée	Cours au 06/09/2024	Performance depuis			Commentaire
			1 mois	1 an	3 ans	
Allianz Europe Growth (LU0256839191 /Allianz GI)	01/12/2015	350,70 €	+0,8 %	+11,1 %	-12,4 %	Le fonds reste trop décevant dans son univers de concurrence.
BDL Convictions (FR0010651224 /BDL CM)	01/11/2022	3.738,80 €	+4,3 %	+12 %	+14,4 %	Le support de BDL CM confirme sa pertinence dans la durée.
Centifolia (FR0007076930 /DNCA)	29/07/2024	428,60 €	+2,2 %	+5,1 %	+19,6 %	Le fonds historique de DNCA a sa place en fond de portefeuille.
HSBC Eur. Equ. Income (FR0010043216 / HSBC AM)	29/07/2024	280,10 €	+4,2 %	+17,4 %	+30,8 %	Ce fonds est resté en ligne avec l'évolution du marché.
Indépendance Fr. Small (LU0131510165 /Indép. AM)	05/10/2023	734,20 €	+1,1 %	+3,2 %	+5 %	Les petites valeurs ont davantage souffert dans la période récente.
Moneta Multi Caps (FR0010298596 / Moneta AM)	01/12/2009	362,70 €	+1,6 %	-1,3 %	-1,9 %	Le fonds de Moneta AM ne parvient pas à rattraper son décrochage.
Renaissance Europe (FR0000295230 /Comgest)	01/03/2017	266,90 €	+3,4 %	+10 %	+9,1 %	Le fonds performe moins dans la conjoncture actuelle.
Vega Europe Convictions ISR (FR0010626796/Vega IM)	06/09/2024	60,30 €	+4,4 %	+13,7 %	+3,2 %	Ce support investit dans l'Europe au sens large, au-delà de l'UE.

Fonds actions américaines

Nom (code / émetteur)	Date d'entrée	Cours au 06/09/2024	Performance depuis			Commentaire
			1 mois	1 an	3 ans	
BNP Paribas US Mid Cap (LU0251807045 /BNP Paribas)	01/07/2021	301,20 €	-0,2 %	+7,1 %	+11 %	Le ralentissement économique pénalise les petites valeurs.
CM-AM Amérique 500 (FR0011601343 /Crédit Mutuel)	29/07/2024	397,90 €	+1 %	+20,6 %	+34,4 %	Ce support offre une exposition à la performance du S&P 500.
CPR USA ESG (FR0010501858 /CPRAM)	01/04/2023	43,90 €	+1,5 %	+19,9 %	+29,9 %	Les grandes valeurs américaines tirent le marché.
Natixis Actions US Growth (FR0011010149 /Natixis IM)	04/01/2024	459,90 €	+3,2 %	+19 %	+10,3 %	L'approche croissance reste favorable à Wall Street.

Fonds actions internationales

Nom (code / émetteur)	Date d'entrée	Cours au 06/09/2024	Performance depuis			Commentaire
			1 mois	1 an	3 ans	
Echiquier World Equ. Growth (FR0010859769 /LFDE)	29/07/2024	393,50 €	+0,8 %	+12,6 %	+12,9 %	Le fonds reste lié aux évolutions du marché américain.
Carmignac Investissement (FR0010148981 /Carmignac)	06/09/2024	1.972,70 €	+0,4 %	+20,5 %	+7 %	Ce support offre une véritable exposition au marché mondial.
LCL Actions Monde exEur. (FR0000018756 /Amundi)	01/04/2016	136,30 €	+3,8 %	+15 %	+4,6 %	Le fonds évolue en ligne avec son univers d'investissement.
Mirova Actions Monde (FR0010091173 /Mirova)	01/02/2019	1.470,20 €	+3,2 %	+18 %	+10,3 %	La performance du fonds est liée à l'évolution des technologiques.
SG Actions Internationales (FR0013197605 /Soc. Générale)	01/05/2017	21,10 €	+2,8 %	+12,2 %	+11,4 %	Le portefeuille est resté en phase avec la tendance récente.

Performances arrêtées au 6 septembre 2024. ▶ Nouvelle entrée dans notre sélection.

BNP Paribas Easy Global Blue Economy intègre notre sélection

ETF actions françaises et européennes

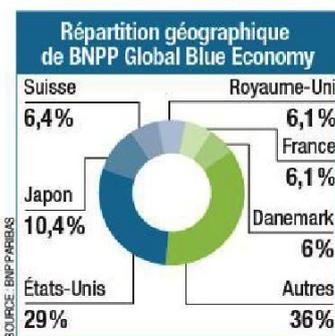
Nom (code / émetteur)	Date d'entrée	Cours au 06/09/2024	Performance depuis			Commentaire
			1 mois	1 an	3 ans	
Amundi ETF CAC (FR0007052782/Amundi)	01/04/2010	74,80 €	+2,5%	+5,4%	+11%	L'indice parisien subit toujours une décote depuis la dissolution.
Amundi ETF DAX (LU0252633754/Amundi)	01/12/2012	168,10 €	+7,1%	+17,1%	+15,9%	Les valeurs allemandes résistent malgré la faible croissance outre-Rhin.
Amundi MSCI € ISR PAB (LU2109787635/Amundi)	01/02/2023	87,10 €	+4,6%	+16%	+11,8%	Le filtre ISR a été moins performant sur la période la plus récente.
BNP Easy Stoxx Europe 600 (FR0011550193/BNP Paribas)	01/11/2017	16 €	+5,3%	+15,1%	+20%	Le rebond de la seconde partie d'août a touché la plupart des secteurs de la cote.
iShares Core Euro Stoxx 50 (IE00B53L3W79/BlackRock)	01/03/2023	48 €	+5,3%	+16,1%	+19,7%	L'indice européen des grandes valeurs reste en ligne avec le marché.
Amundi Stoxx Europe 600 Health (LU1834986900/Amundi)	04/01/2024	162,30 €	+1,4%	+18,2%	+24,7%	La santé, secteur défensif, ne reste pas insensible aux mouvements de baisse.
Amundi Stoxx Europe 600 Technology (LU1834988518/Amundi)	01/12/2017	89 €	-1,6%	+12,5%	-2,9%	Les valeurs technologiques continuent de subir des prises de plus-value.

ETF actions internationales

Nom (code)	Date d'entrée	Cours au 06/09/2024	Performance depuis			Commentaire
			1 mois	1 an	3 ans	
Amundi MSCI World (LU1681043599/Amundi)	01/12/2017	501,30 €	+0,6%	+16,5%	+24%	L'indice mondial demeure parmi les plus performants sur le long terme.
Amundi PEA Eau (FR0011882364/Amundi)	01/03/2018	29,40 €	-0,2%	+14,5%	+17,9%	Les valeurs du secteur de l'eau fléchissent dans la conjoncture actuelle.
Amundi PEA S&P 500 (FR0011871128/Amundi)	06/10/2023	43 €	+2,1%	+19,6%	+23,7%	L'indice de Wall Street a cédé du terrain après ses plus hauts niveaux historiques.
BNPP Easy Blue Economy (LU2194447293/BNP Paribas)	06/09/2024	16,20 €	+2,2%	+15,4%	+12,7%	L'économie globale des océans constitue un thème transversal d'investissement.
BNPP Easy S&P 500 (FR0013041530/BNP Paribas)	01/11/2017	18,10 €	+3,3%	+21,2%	+17,1%	La variation du dollar par rapport à l'euro a favorisé la valorisation de ce support.

Cours et performances arrêtés au 6 septembre 2024. ▶ Nouvelle entrée dans notre sélection.

Tandis que le désamour des investisseurs pour les marchés émergents perdure, nous sortons Amundi MSCI Emergents de notre sélection, en profitant d'un petit rebond ponctuel survenu au cours de l'été. Nous le remplaçons par un ETF exposé à une



thématique d'avenir – BNP Paribas Easy Global Blue Economy. Il permet une exposition aux sociétés internationales les plus à même de profiter des opportunités offertes par l'utilisation durable des ressources des océans (protection côtière, écotourisme...).

+21 % sur un an

Ces entreprises de « l'économie bleue » ont, par ailleurs, une notation environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) positive. Sont exclues de l'indice associé les sociétés actives dans des secteurs ayant un impact ESG très négatif, celles qui ont commis des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou sont impliquées dans des controverses liées aux critères ESG. Au 6 septembre, l'ETF de BNP Paribas a gagné plus de 21 % sur un an et résiste dans les phases récentes qui ont comporté des replis de marché. ■

LAURENT SAILLARD

PAR ÉMILIE MESMIN

● Droit bancaire

Contrat de prêt et détermination du caractère abusif d'une clause



Les faits

Le 18 juillet 2011, la société caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Lorraine accorde un prêt immobilier à M. T. Le 30 mars 2018, à la suite de plusieurs échéances impayées, la banque met en demeure l'emprunteur de régulariser sa situation. Puis, le 5 juin 2018, prononce la déchéance du terme. Saisie du litige, la cour d'appel considère que la déchéance du terme – ayant été prononcée par l'établissement bancaire après le délai précisé dans la mise en demeure – est valide et opposable à l'emprunteur. Ainsi, la cour juge que la créance de la banque est exigible et condamne M. T. à payer à la banque la somme de 126.516,55 euros, avec intérêts au taux contractuel de 4,05% l'an, à compter du 20 juin 2018. Ce dernier forme un pourvoi en cassation.



Le jugement

La Cour de cassation casse et annule cette décision. Elle rappelle que, selon l'article L. 132-1 du Code de la consommation, la clause d'un contrat conclu entre des professionnels et des consommateurs est abusive si elle crée un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties. Elle ajoute que la Cour de justice de l'Union européenne a précisé que, pour déterminer le caractère abusif d'une clause, il fallait considérer l'ensemble des circonstances entourant la conclusion du contrat. La Cour de cassation juge alors que la clause permettant à l'établissement bancaire de

déclarer immédiatement exigible la totalité du prêt sans préavis raisonnable, après une simple mise en demeure de quinze jours, créait un déséquilibre significatif au détriment de l'emprunteur et qu'elle l'exposait à une aggravation soudaine des conditions de remboursement.



Les leçons à en tirer

La clause qui permet à une banque de déclarer immédiatement exigible la totalité du prêt en cas de non paiement d'une ou de plusieurs échéances, sans préavis d'une durée raisonnable, doit être considérée comme abusive.

Référence : Cour de cassation, 1^{re} chambre civile, 29 mai 2024, n°23-12.904.

● Immobilier et assurances

Désordres et responsabilité décennale des vendeurs



Les faits

Le 22 février 2014, Mme et M. A. achètent une maison que Mme et M. R. ont fait construire et dont les travaux ont été réceptionnés le 19 mars 2009. L'acte de vente stipule que le système d'assainissement est non



● Construction et assurances

Exclusion de la garantie ouvrage en cas de défaut



L'assurance dommages-ouvrage ne couvre que les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.



Les faits

Mme et M. O., maîtres d'ouvrage, signent un contrat de construction de maison individuelle avec la société LKV Éco Logis. Une assurance dommages-ouvrage est souscrite auprès de la société Aviva assurances (devenue Abeille IARD et Santé) et une garantie de livraison est fournie par la Caisse de garantie immobilière du bâtiment (CGI Bâtiment). À la suite de la contestation des travaux, de la dénonciation d'une non-conformité et de la constatation de désordres, les maîtres

d'ouvrage décident de conclure une transaction avec le garant de livraison pour un montant de 390.000 euros, après la mise en liquidation judiciaire du constructeur. Subrogé dans les droits des maîtres d'ouvrage, le garant de livraison assigne alors l'assureur dommages-ouvrage en paiement. Estimant que la nécessité de démolir et de reconstruire la maison ne résultait pas de dommages compromettant la solidité ou rendant la maison impropre à sa destination, la cour d'appel prend la décision de rejeter ses demandes. La Caisse de garantie immobilière du bâtiment forme un pourvoi en cassation.

dommages- de conformité



Le jugement

La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel. Elle précise que, selon l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie de l'assureur dommages-ouvrage ne couvre que les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination. En l'espèce, les défauts de conformité invoqués ne compromettaient ni sa solidité ni sa destination, même si sa démolition était nécessaire pour la mise en conformité contractuelle.



Les leçons à en tirer
L'assurance dommages-ouvrage ne couvre que les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination. Les défauts de conformité affectant un immeuble et les défauts de conformité aux stipulations contractuelles, même requérant une démolition-reconstruction, ne sont pas couverts s'ils n'affectent pas la solidité de l'ouvrage.

Référence: Cour de cassation, 3^e chambre civile, 6 juin 2024, n°23-11.336.

conforme et les acquéreurs déclarent qu'ils assumeront personnellement les conséquences possibles de cette non-conformité sans recours contre les vendeurs. Par la suite, Mme et M. A. constatent divers désordres et, après expertise, assignent leurs vendeurs en réparation. La cour d'appel retient que l'installation d'assainissement génère des risques polluants et sanitaires et qu'elle ne doit pas être utilisée. Elle en déduit que le désordre affectant le système d'assainissement rend l'immeuble impropre à sa destination, déclare Mme et M. R. responsables, sur le fondement de la garantie décennale, et ordonne un complément d'expertise. Ces derniers décident de se pourvoir en cassation.



Le jugement

La Cour de cassation rejette le pourvoi des vendeurs. La Haute Juridiction confirme que, selon l'article 1792-5 du Code civil, les clauses contractuelles limitant ou excluant la responsabilité décennale des constructeurs ou des vendeurs sont réputées non écrites. La Cour souligne que, dans la mesure où le désordre relevait de la garantie décennale, les vendeurs ne pouvaient, après achèvement, se prévaloir d'une clause d'exclusion de responsabilité. Et peu importe que les acquéreurs aient été informés de la non-conformité et aient accepté de l'assumer. La clause de décharge de responsabilité des vendeurs ne pouvait pas valablement s'appliquer.



Les leçons à en tirer

Toute clause contractuelle visant à limiter ou à exclure la garantie décennale est réputée non écrite. Les vendeurs et les constructeurs ne peuvent se soustraire à



leur responsabilité décennale, et ce, même si les acquéreurs sont informés des désordres avant la vente et acceptent de les assumer.

Référence: Cour de cassation, 3^e chambre civile, 23 mai 2024, n°22-23.300.

• Succession

Testament olographe non daté de la main du testateur et fixation de la période de rédaction



Les faits

Le 12 juillet 2009, Mme S. décède, laissant pour héritier son fils, M. Z. Un testament olographe de Mme S., daté du 26 mars 2009, lègue un ensemble immobilier ainsi que son contenu à M. B. M. Z. conteste la validité de ce testament. Après le décès de M. B., le 10 février 2022, sa fille, en l'occurrence Mme B., poursuit l'affaire en sa qualité d'héritière. Une expertise judiciaire est alors ordonnée et révèle que le chiffre « 9 » de la date du « 26 mars 2009 », figurant sur le testament, n'a pas été écrit de la main de la testatrice, Mme S. Sur cette seule base, la cour d'appel déclare le testament nul sans même examiner la question de l'éventuelle insanité d'esprit de la testatrice défunte.



Le jugement

La Cour de cassation casse et annule la décision de la cour d'appel. Elle rappelle que selon l'article 970 du Code civil, un testament olographe doit être daté de la main du testateur pour être valable. Cependant, elle précise que dans l'hypothèse où une partie de la date aurait été rédigée par un tiers, la nullité du testament n'est pas automatique. D'une part, parce que des éléments intrinsèques et extrinsèques permettent d'établir qu'il a été rédigé au cours d'une période déterminée. D'autre part, parce qu'il n'y a pas eu, sur cette période, d'incapacité de tester ou de conflit avec un autre testament.



Les leçons à en tirer

Un testament olographe doit être dans sa totalité rédigé, daté et signé de la main du testateur. Néanmoins, une irrégularité relative à la date n'entraîne pas nécessairement la nullité dudit testament, si des éléments intrinsèques et extrinsèques peuvent établir la période de rédaction et l'absence d'incapacité de tester ou de conflit avec un autre testament pendant cette même période.

Référence: Cour de cassation, 1^{re} chambre civile, 23 mai 2024, n°22-17.127.

LA QUESTION DU MOIS



FREEPIX

J'ai reçu un don manuel de mes parents pour m'aider à acheter une maison. Dois-je le déclarer aux impôts ?

Aymeric V.

Oui, les dons manuels doivent être déclarés à l'administration fiscale dans le mois qui suit leur réalisation. Vous devez remplir le formulaire n° 2735 et le déposer auprès de votre service des impôts. Les dons entre parents et enfants bénéficient de deux abattements fiscaux renouvelables tous les quinze ans : un de 100.000 euros et un autre de 31.865 euros (transmission d'une somme d'argent uniquement, donateur de moins de 80 ans et donataire de 18 ans ou plus).

ASSURANCE VIE ET BÉNÉFICIAIRES

Je souhaite modifier les bénéficiaires de mon contrat d'assurance vie. Quelles sont les démarches à suivre ?
Abel F.

La possibilité de modifier la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie dépend de l'acceptation ou non de cette clause par les bénéficiaires désignés. Si ces derniers ont accepté la désignation, le souscripteur ne peut plus modifier la clause bénéficiaire sans leur accord. En revanche, s'ils n'ont pas accepté la désignation, le souscripteur peut modifier la clause bénéficiaire à tout moment en informant l'assureur par courrier. Une fois l'assureur informé, il établit un avenant au contrat initial. La modification peut également être réalisée par le biais d'un testament déposé auprès d'un notaire. Dans cette hypothèse, le changement de bénéficiaire est valable même si l'assureur n'a pas été prévenu directement.

RENTE VIAGÈRE ET FISCALITÉ

Pour ma retraite, je pense convertir mon épargne en rente viagère. Comment celle-ci est-elle imposée ?
Louissette N.

Une rente viagère à titre onéreux, perçue en contrepartie d'une épargne (vente d'un bien, capital, etc.) est intégrée au barème de votre impôt sur le revenu. La partie imposable dépend de votre âge au moment du premier versement (arrérage) : 70 % si vous avez moins de 50 ans, 50 % entre 50 et 59 ans, 40 % entre 60 et 69 ans, 30 % après 69 ans. La partie imposable de la rente viagère à titre onéreux est également soumise aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. La fiscalité des rentes viagères à titre onéreux est lourde. Vous pourriez avoir intérêt à placer votre capital et à puiser dedans régulièrement en fonction de vos besoins. Bien sûr, seule la rente fait disparaître la peur de manquer, ce qui n'a pas de prix.

SCPI

J'envisage de diversifier mon patrimoine. Les SCPI représentent-elles une bonne option ?
Georges P.



FREEPIX

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) peuvent être un choix pertinent pour diversifier votre patrimoine. Ces organismes de placement collectif permettent d'investir dans l'immobilier (bureaux, commerces ou résidences) sans être soumis aux contraintes de gestion directe. Les SCPI peuvent offrir un rendement attractif, pouvant être supérieur à 4 % par an, bien que les performances soient variables suivant le contexte économique et le marché de l'immobilier.

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Mon épouse et moi-même désirons vendre notre résidence secondaire. Quelles sont les taxes appliquées ?”

Arnaud D.



La vente d'une résidence secondaire en France est, sauf exception, soumise à l'impôt sur les plus-values immobilières. Vous bénéficiez d'une exonération si vous êtes dans le cas d'une :

- première cession d'un logement autre que la résidence principale;
- cession d'un bien détenu depuis plus de trente ans (pour les charges sociales et l'impôt sur le revenu) ou depuis plus de vingt-deux ans (pour l'impôt sur le revenu);
- cession effectuée par des personnes âgées ou invalides de condition modeste;
- cession d'un logement en France de non-résidents;
- cession inférieure à 15.000 euros.

Si vous n'êtes pas dans l'un de ces cas, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% et aux prélèvements sociaux à 17,2%. Toutefois, des abattements pour durée de détention s'appliquent au-delà de la cinquième année et augmentent avec le temps jusqu'à exonération totale au bout de vingt-deux ans pour l'impôt sur le revenu et de trente ans pour les prélèvements sociaux. Des surtaxes de 2 à 6% peuvent s'appliquer si la plus-value dépasse 50.000 euros.

RETRAITE

En tant que micro-entrepreneur, de quelle manière puis-je organiser efficacement ma retraite ?”

Guillaume S.

En tant que micro-entrepreneur, vos cotisations sociales, prélevées sur votre chiffre d'affaires, incluent une part pour votre retraite de base et votre retraite complémentaire. Les taux varient selon votre activité (vente de biens, prestations

de services, professions libérales, etc.). Assurez-vous d'abord de déclarer et de cotiser régulièrement pour maximiser vos droits à la retraite. Estimez ensuite le montant de votre future pension en utilisant les simulateurs en ligne proposés par l'Assurance retraite. Cela vous aidera à savoir si vous devez épargner davantage. Enfin, vous pouvez diversifier vos investissements, afin d'y inclure des actifs à long terme (immobilier, fonds indiciels) ou des produits d'épargne retraite complémentaires, tel le plan d'épargne retraite (PER).

DÉBUTER EN BOURSE

Je songe à investir en Bourse. Auriez-vous des conseils pour sauter le pas ?”

Astrid B.



Pour débuter en Bourse, informez-vous sur les bases du marché boursier et les différents types d'actifs (actions, obligations et fonds). Investissez des sommes modérées par le biais de plateformes reconnues qui proposent des outils de formation et des comptes de démonstration. Puis définissez vos objectifs et votre profil de risque. Enfin, pensez à diversifier vos investissements, afin de minimiser les risques, suivez régulièrement l'évolution de vos placements pour ajuster votre stratégie et pensez à investir via des fonds indiciels (ETF) pour une gestion simplifiée et des frais réduits.

FRAIS BANCAIRES

Comment puis-je réduire les frais liés aux opérations courantes ?”

Marwan E.

Comparez les offres des différentes banques et optez pour celle qui est la plus avantageuse. Pensez aux établissements en ligne qui présentent des frais réduits, voire nuls pour les opérations courantes. Vérifiez aussi les packages qui incluent des services à coût forfaitaire. Et n'hésitez pas à négocier avec votre conseiller de meilleures conditions.

LA FISCALITÉ DE VOS PLACEMENTS

IMPÔT SUR LE REVENU

► Barème 2024

Le barème comporte toujours 5 tranches: 0%, 11%, 30%, 41% et 45%. La réduction d'impôt liée au quotient familial est plafonnée à 1678 € par demi-part.

Inférieur à 11.294 €	0%
De 11.294 € à 28.797 €	11%
De 28.797 € à 82.341 €	30%
De 82.341 € à 177.106 €	41%
Supérieur à 177.106 €	45%

Votre taux marginal d'imposition (TMI) est le taux d'imposition qui s'applique à la tranche la plus élevée de vos revenus. Il sert à évaluer l'incidence fiscale de tout revenu supplémentaire.

► Contribution sur les hauts revenus

Revenu fiscal de référence (RFR)	Personne seule	Couple
250.000 € < RFR < 500.000 €	(RFR - 250.000 €) × 3%	0 €
500.000 € < RFR < 1.000.000 €	7.500 € + (RFR - 500.000 €) × 4%	(RFR - 500.000 €) × 3%
RFR > 1.000.000 €	27.500 € + (RFR - 1.000.000 €) × 4%	15.000 € + (RFR - 1.000.000 €) × 4%

ASSURANCE VIE

► Fiscalité en cas de retrait

(contrats souscrits depuis le 26 septembre 1997)

• **Versements avant le 27 septembre 2017** : imposition des gains à l'impôt sur le revenu (IR) ou, sur option, par un prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) au taux de 35 % avant quatre ans, 15 % entre quatre et huit ans et 7,5 % après huit ans et au-delà de l'abattement annuel de 4.600 € (9.200 € pour un couple marié ou pacsé).

• **Versement depuis le 27 septembre 2017** : imposition des gains au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option à l'IR, durant les huit premières années. Après huit ans et l'application de l'abattement annuel (4.600 €/9.200 €), un prorata est calculé : 7,5 % de PFL jusqu'à 150.000 € de cotisations nettes, puis 12,8 % de PFU au-delà. L'option à l'IR est toujours possible. Les prélèvements sociaux (17,2 %) non retenus au fil du temps (sur les unités de compte et les gains avant 2011 des fonds en euros des contrats multisupports) le sont lors du retrait.

• **Cas d'exonération** : les gains des contrats sont exonérés d'impôt sur le revenu, quelle que soit la durée du contrat, quand le rachat résulte du licenciement du bénéficiaire ou de son conjoint ou partenaire de Pacs, d'une liquidation judiciaire ou d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie (réponse ministérielle 14137, JO Sénat).

► Fiscalité en cas de décès

(contrats souscrits après le 20 novembre 1991)

• **Primes versées avant 70 ans** : exonération du conjoint ou du partenaire pacsé ; et jusqu'à 152.500 € pour chacun des autres bénéficiaires (taxe de 20 % de 152.501 € à 852.500 € ; taxe de 31,25 % au-delà sur l'épargne versée à partir du 13 octobre 1998).

• **Primes versées après 70 ans** : exonération du conjoint ou du partenaire pacsé. Pour les autres bénéficiaires, les gains ne sont pas taxés et les primes suivent le barème fiscal des droits de succession après un abattement commun de 30.500 €.

PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE

► Déduction fiscale à l'entrée

Les versements volontaires sur un PER sont déductibles des revenus imposables dans une limite de :

- **Pour les salariés** : 10% des revenus salariés de l'année N-1 dans la limite de 35.194 €, ou 4.636 € si ce montant est plus élevé.
- **Pour les indépendants** : 10% des revenus professionnels de l'année N-1 dans la limite de 37.094 €, ou 4.636 € si ce montant est plus élevé.
- **Pour les retraités ou inactifs** : 4.636 €.

► Fiscalité à la sortie

• **Capital** : imposition à l'impôt sur le revenu de la part correspondant aux versements, PFU de 30 % uniquement sur les gains.

• **Rentes** : imposition à l'impôt sur le revenu après abattement de 10% + 17,2% de prélèvements sociaux après un abattement suivant l'âge.

• **Débloquages anticipés** : pour les accidents de la vie, exonération totale sur le capital versé, 17,2% sur les gains. Pour la résidence principale, même régime que sortie en capital (voir ci-dessus).

► Fiscalité en cas de décès

- **Décès avant 70 ans** : même régime que les versements avant 70 ans en assurance vie (voir ci-contre).
- **Décès après 70 ans** : même régime que les versements après 70 ans en assurance vie (voir ci-dessus).

ÉPARGNE LOGEMENT

• **PEL ou CEL ouvert à partir du 1^{er} janvier 2018** : intérêts soumis dès la première année au PFU de 30 % ou, sur demande, application du barème de l'impôt sur le revenu + prélèvements sociaux de 17,2 %.

• **PEL ou CEL ouvert avant le 1^{er} janvier 2018** : exonération des intérêts, puis dès la onzième année ou à la clôture du plan, soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %, et dès la treizième année, intérêts soumis à l'impôt sur le revenu.



FINANCIERS ET LES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS



PEA, PEA-PME, PEA JEUNE

Ancienneté du plan	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Moins de 5 ans	12,8%	17,2%
Plus de 5 ans	Exonération	17,2%*

*Pour les gains réalisés avant 2018, les taux historiques s'appliquent.

- Le plafond de versements par personne est de 150.000 € sur le plan d'épargne en actions (PEA).
- Le plafond pour le PEA-PME dépend des sommes versées sur le PEA classique. Le total des montants versés sur les deux plans ne doit pas dépasser 225.000 €.
- Le plafond du PEA Jeune (18-25 ans) est de 20.000 €.
- Tout retrait avant la cinquième année entraîne la clôture du plan. Après cinq ans, en cas de retrait, le plan n'est pas fermé et peut recevoir de nouveaux versements.

LIVRETS BANCAIRES ET COMPTES À TERME

- Les produits de placements à revenu fixe (livrets non réglementés, comptes à terme et coupons d'obligations) sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %.
- Il est possible d'opter pour le barème progressif.

ACTIONS : DIVIDENDES

• **Imposition au prélèvement forfaitaire unique (PFU)**
Les dividendes supportent, dès leur versement, le PFU de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Vous pouvez en être dispensé si votre revenu fiscal de l'année N-2 ne dépasse pas 50.000 € pour un célibataire et 75.000 € pour un couple soumis à imposition commune. Pour cela, vous devez en faire la demande à vos établissements financiers au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception du dividende. L'impôt sera prélevé l'année suivante, une fois le revenu déclaré.

- **Option pour le barème progressif**
Si c'est plus intéressant pour vous, vous pouvez cocher la case 2OP de votre déclaration de revenus l'année suivant celle de la perception du dividende et opter pour le barème progressif de l'impôt. Le prélèvement forfaitaire de 12,8 % sera alors déduit de l'impôt dû. En cas d'excédent, le surplus vous est restitué. L'option vous permet de conserver l'abattement de 40%.

ACTIONS : PLUS-VALUES

Si vous opérez dans le cadre d'un compte-titres ordinaire, les gains nets de cessions de valeurs mobilières (actions, obligations, parts de Sicav et de FCP) sont soumis, dès le premier euro de cession, au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %. Contrairement aux dividendes, l'imposition n'intervient pas à la perception du revenu, mais l'année suivante. Vous serez effectivement imposé après avoir déclaré vos plus-values et moins-values de l'année.

- **Option pour le barème progressif.** Les contribuables peuvent sur option, lors de la déclaration de revenus, soumettre l'imposition de leurs gains au barème progressif de l'impôt sur le revenu. En d'autres termes, ces produits financiers s'ajoutent à vos revenus d'activité ou à vos pensions de retraite et sont donc imposés au taux marginal, celui de la plus haute tranche (11, 30, 41 ou 45 %). Toutefois, selon la date d'acquisition des titres cédés, l'option n'a pas les mêmes conséquences
- **Pour les actions acquises avant le 1^{er} janvier 2018,** l'option permet de conserver l'abattement pour durée de détention prévu par l'article 150-0 D du Code général des impôts. Rappelons que l'abattement est fixé à 50 % entre deux et huit ans et s'élève à 65 % au-delà de huit ans. Contrairement au PFU, dont le taux de 30 % inclut les prélèvements sociaux, vos gains supporteront en plus du barème progressif 17,2 % de prélèvements sociaux. La CSG est déductible à hauteur de 6,8 %. Attention, l'abattement pour durée de détention s'applique uniquement aux plus-values réalisées sur des actions françaises ou étrangères et des fonds dont l'actif est composé à plus de 75 % d'actions.
- **Pour les actions acquises à partir du 1^{er} janvier 2018,** l'option pour le barème progressif existe, mais elle ne vous permet pas de bénéficier des abattements pour durée de détention ni de la déductibilité de la CSG.

	Actions acquises avant le 1 ^{er} janvier 2018		Actions acquises à partir du 1 ^{er} janvier 2018	
	La règle	Option	La règle	Option
Taux d'imposition	30%, dont 17,2% de prélèvements sociaux	IR ⁽¹⁾ + 17,2% de prélèvements sociaux	30%, dont 17,2% de prélèvements sociaux	IR ⁽¹⁾ + 17,2% de prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Non	Oui ⁽²⁾	Non	Non

(1) IR: impôt sur le revenu. (2) Abattement de 50 % pour une durée de détention de deux à huit ans, et de 65 % pour une durée de détention supérieure à huit ans.

CRYPTOMONNAIES

- Si le montant des ventes de cryptomonnaies (bitcoin, éther, etc.) ne dépasse pas 305 € par an, les plus-values sont exonérées d'impôt.
- Au-delà, les gains réalisés dans le cadre de la gestion de votre patrimoine privé relèvent du PFU (30%).
- L'option pour une imposition au barème progressif est possible.

PINEL CLASSIQUE ET PINEL+

Dernière année pour le dispositif Pinel qui **prendra fin le 31 décembre 2024**. Il s'adresse aux personnes souhaitant acheter un bien immobilier dans le neuf pour le louer comme résidence principale non meublée.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix du bien dans la limite de 300.000 € et de 5.500 € le mètre carré.

- **Pour le Pinel classique**, en 2024, les taux de réduction d'impôt sont ramenés à 9 % pour un engagement de location de six ans, 12 % pour neuf ans et 14 % pour douze ans.
- **Pour le Pinel+**, les taux de réduction sont de 12 % pour six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans à condition d'investir dans un quartier prioritaire ou dans un logement respectant des normes de performance énergétique et de confort. Le bailleur doit respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire.

► **Plafonds de loyers mensuels hors charges⁽¹⁾**
(Baux conclus ou renouvelés en 2024)

Zone ⁽²⁾	A bis	A	B1	B2
Plafond	18,89 €	14,03 €	11,31 €	9,83 €

► **Plafonds de ressources des locataires**
(baux conclus ou renouvelés en 2024)

Locataire \ Zone ⁽²⁾	A bis	A	B1	B2
Personne seule	43.475 €	43.475 €	35.435 €	31.892 €
Couple	64.976 €	64.976 €	47.321 €	42.588 €
Avec 1 enfant	85.175 €	78.104 €	56.905 €	51.215 €
Avec 2 enfants	101.693 €	93.556 €	68.699 €	61.830 €
Avec 3 enfants	120.995 €	110.753 €	80.816 €	72.735 €

(1) Le loyer applicable s'obtient en multipliant le plafond de loyer par un coefficient calculé selon la formule $[0,7 + (19 \div \text{surface})]$ et qui ne peut pas excéder 1,2.

(2) Zone A bis : Paris et 75 communes de la petite couronne parisienne.
Zone A : agglomérations d'Île-de-France, Côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier et le Genevois français.
Zone B1 : agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne et certaines communes considérées comme chères. Zone B2 : les autres communes de + de 50.000 habitants.



FISCALITÉ IMMOBILIÈRE :

DENORMANDIE

Rénover un bien dans une ville moyenne permet de profiter d'une **réduction d'impôt identique à celle du Pinel+**.

- Le montant des travaux, facturé par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (prix du bien + travaux).
- Le bien doit être situé dans l'une des 245 communes du plan Action cœur de ville. Fiscalement, l'investisseur doit **choisir entre le régime Denormandie et du déficit foncier** (→ lire ci-dessous). Le dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027.

IMMOBILIER ANCIEN AVEC TRAVAUX

Dans le cadre du dispositif "**déficit foncier**", les travaux d'entretien et d'amélioration réalisés dans un bien locatif sont déductibles des loyers taxables.

- Si leur montant est supérieur aux revenus fonciers, l'excédent est **déductible du revenu global dans la limite de 10.700 € par an**. La part du déficit foncier supérieure à 10.700 € est imputable sur les revenus fonciers **des dix années suivantes**.
- Si vous effectuez les travaux vous-même, seul le prix d'achat des matériaux est déductible.

Le seuil passe à 21.400 € pour les travaux de rénovation énergétique, réalisés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, améliorant le DPE du bien. Cet avantage échappe au plafonnement des niches à 10.000 €.

LOCATION MEUBLÉE

- **Micro-BIC** : la plupart des loueurs en meublé sont assujettis au régime micro-BIC, bénéficiant ainsi d'un abattement de 50 % sur les recettes tirées de cette activité (77.700 euros au maximum). Le surplus est soumis au barème progressif et aux prélèvements sociaux (17,2 %).
- **Régime réel** : si vos loyers dépassent 77.700 € par an, vous êtes soumis au régime réel et pouvez alors déduire toutes vos charges, ainsi que l'amortissement du bien.
- **Meublés de courte durée (non classés)** : la loi de finances 2024 a descendu le seuil des revenus à 15.000 € de recettes HT perçues en 2024 et a réduit l'abattement dont le loueur bénéficie dans le cadre du régime micro-BIC à 30 %.

MALRAUX

Investir dans un bien de caractère situé dans un centre historique permet de profiter d'une **réduction d'impôt de 22 ou 30 % du montant des travaux** (plafonnée à 400.000 euros répartis sur quatre ans), selon la zone géographique. Surtout, elle échappe au plafonnement des niches fiscales. En contrepartie, vous devez louer pendant neuf ans. Le dispositif est prorogé jusqu'à fin 2024.

MONUMENTS HISTORIQUES

Si vous achetez un bien dans un immeuble classé Monument historique pour le louer, la **totalité des charges et des travaux de restauration** est déductible de vos revenus fonciers, puis imputable sur votre revenu global sans limitation. Hors niches fiscales.

TOUTES LES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

► Modalité de calcul

- Imposition au taux de 36,2% (19% + 17,2% de prélèvements sociaux) après abattement pour durée de détention.
- Pour le calcul de la plus-value imposable, les frais d'acquisition à titre onéreux (frais d'acte, droits de mutation) peuvent être ajoutés au prix d'achat pour leur montant réel ou évalués forfaitairement à 7,5%. Les travaux peuvent être pris en compte pour leur montant réel ou évalué forfaitairement à 15% du prix d'acquisition.

► Exonérations

- Résidence principale: la plus-value est exonérée sans limite, ni conditions de ressources ou de durée de détention.
- Lors de la première cession d'un bien locatif ou secondaire, si le vendeur, locataire de sa résidence principale, réemploie le montant de la vente pour acheter son habitation principale dans un délai de vingt-quatre mois.
- Lorsque le prix de cession du bien est inférieur ou égal à 15.000 €.
- Pour l'impôt sur les plus-values, l'exonération est totale au bout de vingt-deux ans de détention.
- Pour les prélèvements sociaux, il faut attendre trente ans de détention.

► Abattements applicables

Durée de détention	Pour le calcul de l'impôt	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
Entre 6 et 7 ans	6%	1,65%
Entre 7 et 8 ans	12%	3,30%
Entre 8 et 9 ans	18%	4,95%
Entre 9 et 10 ans	24%	6,60%
Entre 10 et 11 ans	30%	8,25%
Entre 11 et 12 ans	36%	9,90%
Entre 12 et 13 ans	42%	11,55%
Entre 13 et 14 ans	48%	13,20%
Entre 14 et 15 ans	54%	14,85%
Entre 15 et 16 ans	60%	16,50%
Entre 16 et 17 ans	66%	18,15%
Entre 17 et 18 ans	72%	19,80%
Entre 18 et 19 ans	78%	21,45%
Entre 19 et 20 ans	84%	23,10%
Entre 20 et 21 ans	90%	24,75%
Entre 21 et 22 ans	96%	26,40%
Entre 22 et 23 ans	100% exonération	28%
Entre 23 et 24 ans	-	37%
Entre 24 et 25 ans	-	46%
Entre 25 et 26 ans	-	55%
Entre 26 et 27 ans	-	64%
Entre 27 et 28 ans	-	73%
Entre 28 et 29 ans	-	82%
Entre 29 et 30 ans	-	91%
Plus de 30 ans	-	100% exonération

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)



► Barème 2024

Lorsque le patrimoine net immobilier taxable est supérieur à 1,3 million d'euros, le barème de l'IFI s'applique dès la fraction dépassant 800.000 euros.

De 800.001 € à 1.300.000 €	0,50%
De 1.300.001 € à 2.570.000 €	0,70%
De 2.570.001 € à 5.000.000 €	1%
De 5.000.001 € à 10.000.000 €	1,25%
À partir de 10.000.001 €	1,50%

• Décote entre 1,3 et 1,4 million d'euros

Si la valeur nette taxable du patrimoine immobilier est comprise entre 1,3 et 1,4 million d'euros, vous avez droit à une réduction sur le montant de l'IFI dû égale à : 17.500 € – 1,25% du montant du patrimoine taxable. Les mathématiques nous disent que l'effet de cette formule de lissage devient nul à partir de 1,4 million d'euros.

► Les abattements

Résidence principale	30% sur la valeur du logement au 1 ^{er} janvier.
Biens locatifs	La décote tolérée va de 10 à 20% selon le type de bail et la durée restant à courir (40% pour un bail en loi de 1948).
Locaux professionnels	Les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle sont exonérés d'IFI.
Parts de SCI	Il est plus difficile de vendre des parts de SCI qu'un bien détenu en direct. Une décote variable selon les situations est donc tolérée.
Forêts et vignes	<ul style="list-style-type: none"> • Biens ruraux: abattement de 75% jusqu'à 101.897 €, 50% au-delà. • Bois, forêts et parts de groupements forestiers: abattement de 75% sans plafond.

► Plafonnement

Son objectif est d'éviter que la somme de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur la fortune immobilière ne dépasse 75% des revenus du contribuable lors de l'année précédant celle de l'imposition à l'IFI. Si tel est le cas, le montant de l'IFI est réduit de la différence.

► Dons à des organismes d'intérêt général

Cette réduction est égale à 75% des dons en numéraire et des dons en pleine propriété de titres de sociétés cotées sur un marché réglementé, dans la limite de 50.000 euros (ce qui correspond dans ce cas à une libéralité de 66.667 euros).

ESTIMEZ VOS DROITS DE SUCCESSION EN TROIS ÉTAPES

La taxation des successions est complexe. *Le Revenu* vous propose de réaliser vous-même les calculs de façon simple. Nos tableaux valent aussi pour une donation.

1 Calculer la valeur taxable des biens à transmettre

Les biens sont évalués à leur valeur vénale (valeur du marché) au jour de la transmission. Avec notamment les aménagements suivants :

Principales spécificités selon le type du bien	
Don en espèces	Exonération dans la limite de 31 865 € pour certains dons familiaux.
Immeuble	Décotes souvent admises pour un bien loué (par rapport à un bien libre) : environ 10 % en meublé, 20 % en loi de 1989, 40 % en loi de 1948. Abattement : 20 % sur le logement principal du défunt sous conditions.
Bijoux, objets d'art	Décote maximale de 40 % sur la valeur déclarée dans un contrat d'assurance.
Société familiale, entreprise individuelle	Exonération de 75 % (avec un engagement de conservation soumis à des conditions).

* La valeur d'un usufruit temporaire ne peut dépasser celle d'un usufruit viager. Ainsi, un usufruit de treize ans sur un bien de 100.000 € "vaut" 46.000 € (46 %), mais si l'usufruitier a 61 ans, la valeur est plafonnée à 40.000 € (40 %) d'après le barème de l'usufruit viager.

Si le bien transmis est démembré lors d'une donation ou d'une succession, la valeur fiscale de la nue-propriété ou de l'usufruit est une fraction de la propriété entière.

Évaluation d'un usufruit temporaire		
Durée de l'usufruit	Valeur de l'usufruit*	Valeur de la nue-propriété
De 0 à 10 ans	23 %	77 %
De 11 à 20 ans	46 %	54 %
Évaluation d'un usufruit viager (extrait du barème)		
Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit*	Valeur de la nue-propriété
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %



2 Appliquer le bon abattement

Le fisc applique un abattement lié au degré de parenté entre le défunt (ou le donateur) et le bénéficiaire.

Bénéficiaires	Abattement	
	don	succession
Enfant, ascendant	100.000 €	
Conjoint, pacsé	80.724 €	Exonéré
Petit-enfant	31.865 €	1.594 €
Frère, sœur	15.932 €	
Neveu, nièce	7.967 €	
Arrière-petit-enfant	5.310 €	1.594 €
Handicapé	159.325 € (cumulable)	
Autres cas	Non	1.594 €

3 Utilisez le barème de taxation

Le bénéficiaire paie des droits calculés selon son degré de parenté avec le défunt (ou le donateur). Rappelons que le donateur peut choisir de payer ces droits à sa place sans subir de taxation supplémentaire.

Barème applicable après abattement	Dons et successions ascendants-descendants	Dons entre époux ou pacsés	Taux par tranche	Somme à retrancher
		Jusqu'à 8.072 €		5 %
	8.072 à 12.109 €	8.072 à 15.932 €	10 %	404 €
	12.109 à 15.932 €	15.932 à 31.865 €	15 %	1.009 € à 1.200 €
	15.932 à 552.324 €	31.865 à 552.324 €	20 %	1.806 € à 2.793 €
	552.324 € à 902.838 €		30 %	57.038 € à 58.026 €
	902.838 € à 1.805.677 d'€		40 %	147.322 € à 148.310 €
	Au-delà de 1.805.677 d'€		45 %	237.606 € à 238.594 €

Exemple : une fille hérite de sa mère de biens d'une valeur de 250.000 €. Après l'abattement de 100.000 €, sur les 150.000 € restants, appliquez le taux de 20 %, puis retranchez 1.806 €. Soit un montant de 28.194 € de droits de succession à régler.

Montant après abattement	Dons et successions entre frères et sœurs	Taux par tranche	Autres situations	Taux
		Jusqu'à 24.430 €	35 %	Parents jusqu'au 4 ^e degré inclus (cousin, neveu, etc.)
	Au-delà de 24.430 €	45 %	Autres cas (concubins, etc.)	60 %

Si le bénéficiaire a déjà été imposé à une ou plusieurs tranches du barème dans une donation datant de moins de quinze ans, il sera taxé à partir de la dernière tranche utilisée.

RENTABILITÉ DE VOS PLACEMENTS EN 2024

PLACEMENTS BANCAIRES

Nom	Taux	Plafond
Livret A, livret Bleu	3% net	22.950 €
Livret de dév. durable et solidaire (LDDS)	3% net	12.000 €
Livret Jeune	3 à 4% net	1.600 €
Livret d'épargne populaire (LEP)	4% net	10.000 €
Compte d'épargne logement (CEL)	2% brut	15.300 €
Plan d'épargne logement (PEL)	2,25% brut	61.200 €
Livrets bancaires (hors taux boostés)	0,55 à 3% brut	Variable
Comptes à terme (CAT) 12 mois	2 à 3,20% brut	Variable

ASSURANCE VIE

	Fonds en euros	Unités de comptes (UC)	Contrats avec 40% d'UC
Performance cumulée (10 ans, 2014 à 2023)	+ 20,70%	+ 24,20%	+ 22,10%
Performance annuelle moyenne (2014 à 2023)	+ 1,90%	+ 2,19%	+ 2,02%

OR ET DEVICES (AU 10 SEPTEMBRE 2024)

20 francs napoléon	431,90 € ↗	Once d'or	2.496,65 \$ ↘
50 pesos	2.771,50 € →	Euro/dollar	1,1 ↘
Lingot d'or	71.430,00 € ↘	Bitcoin	51.832,00 € ↘

AUTRES INDICES DE RÉFÉRENCE

Inflation sur un an (fin août 2024)	1,90%
Point Agirc-Arrco (achat)	19.6321 € / 1.4159 €
Plafond annuel de la Sécurité sociale	46.368 €
Smic brut (heure/mois)	11,65 € / 1.766,92 €

BOURSE (AU 10 SEPTEMBRE 2024)

Indice	Depuis 1 ^{er} janv.	Sur 1 an	Sur 3 ans	Sur 5 ans
CAC 40	- 1%	+ 2,6%	+ 12,06%	+ 33,51%
DAX	+ 10,03%	+ 16,65%	+ 18,08%	+ 50,18%
FTSE 100	+ 6,95%	+ 10,32%	+ 17,66%	+ 13,80%
SMI	+ 7,99%	+ 9,48%	- 0,40%	+ 19,89%
Euro Stoxx 50	+ 5,68%	+ 12,32%	+ 14,59%	+ 36,57%
Dow Jones	+ 8,33%	+ 17,79%	+ 17,98%	+ 51,73%
Nasdaq	+ 23,24%	+ 39,48%	+ 119%	+ 395,85%
S&P 500	+ 14,70%	+ 21,92%	+ 22,71%	+ 83,63%
Nikkei 225	+ 8,05%	+ 11,37%	+ 19,02%	+ 69,03%

SICAV ET FCP (AU 10 SEPTEMBRE 2024)

Catégorie	Sur 1 an	Sur 3 ans	Sur 5 ans
Actions grandes cap France	+ 6,48%	+ 8,31%	+ 31,82%
Actions grandes cap Europe	+ 18,56%	+ 17,39%	+ 53,66%
Actions petites et moyennes cap France	+ 0,99%	- 5,97%	+ 23,86%
Actions petites cap Europe	+ 13,68%	- 12,14%	+ 39,98%
Actions internationales grandes caps	+ 19,37%	+ 24,47%	+ 73,81%
Actions zone euro grandes cap	+ 16,42%	+ 14,28%	+ 45,94%
Actions États-Unis	+ 14,30%	+ 12,24%	+ 57,91%
Actions marchés émergents	+ 15,18%	+ 0,64%	+ 33,21%
Actions Asie hors Japon	+ 7,56%	- 13,02%	+ 20,84%
Obligations d'État euro	+ 7,31%	- 11,21%	- 10,30%
Obligations internationales	+ 7,01%	- 6,46%	- 5,08%
Obligations privées euro	+ 10,62%	- 2,02%	+ 2,67%
Fonds flexibles diversifiés euro	+ 11,90%	+ 5,40%	+ 20,24%
Fonds flexibles diversifiés interna.	+ 13,43%	+ 2,89%	+ 30,06%

IMMOBILIER

► Prix des appartements (au 1^{er} septembre 2024)

Ville	Prix / m ²	Loyers / m ²	Rendement
Aix-en-Provence	5.275 € ↘	17,20 €	3,9%
Bordeaux	4.415 € ↗	16,80 €	4,6%
Le Mans	1.824 € ↗	11,30 €	7,4%
Lille	3.531 € ↗	16 €	5,4%
Lyon	4.727 € ↘	17,30 €	4,4%
Marseille	3.578 € ↗	16 €	5,4%
Montpellier	3.419 € ↗	16 €	5,6%
Nantes	3.384 € ↘	14,10 €	5%
Nice	5.137 € ↗	19,80 €	4,6%
Paris	9.293 € ↗	31,70 €	4,1%
Rennes	4.016 € ↗	14,60 €	4,4%
Strasbourg	3.768 € ↗	15,10 €	4,8%
Toulon	3.130 € ↘	13,80 €	5,3%
Toulouse	3.410 € ↗	14,70 €	5,2%

► Taux des crédits immobiliers (au 3 septembre 2024)

7 ans	2,60% à 4,49% ↘	20 ans	3,25% à 4,95% ↘
10 ans	2,80% à 4,95% ↘	25 ans	3,35% à 4,96% ↘
15 ans	3,15% à 4,55% ↘	Taux d'usure prêts > 20 ans	6,13% ↘

► Indices de revalorisation des loyers

Indice de référence des loyers (IRL)	Au 2 ^e trimestre 2024 (évolution annuelle)	145,17 (+3,26%)
Indice des loyers commerciaux (ILC)	Au 1 ^{er} trimestre 2024 (évolution annuelle)	134,58 (+4,58%)
Indice du coût de la construction (ICC)	Au 1 ^{er} trimestre 2024 (évolution annuelle)	2,227 (+7,22%)

► Performances des SCPI

	2021	2022	2023
Taux de distribution	+ 4,49%	+ 4,53%	+ 4,52%

Adjugé de Paris à Cannes

Ce panorama aidera les amateurs qui chinent et ceux qui souhaitent estimer la valeur des objets qu'ils possèdent. Les prix sont donnés hors frais, de 20 à 30 %, variables selon les maisons de ventes et le montant de l'adjudication.



GROS ET DELETTREZ

55 euros

Boîte couverte en céramique craquelée émaillée avec des motifs géométriques, travail français des années 1920. Porte une signature "Au siamois Samara D2401". (16 cm). Adjugée par la maison Gros et Delettrez, le 8 juillet à Paris. Frais : 30 %.

130 euros

Nuancier présentant des échantillons de papier peint, datant des années 1930. Porte un monogramme "M.S Paris 1930.31". (14 x 46 x 29 cm). Adjugé par la maison Gros et Delettrez, le 8 juillet à Paris. Frais : 30 %.



GROS ET DELETTREZ



DE BAECQUE

8.000 euros

Paire de fauteuils, modèle n° 41 dit "Paimio" créé vers 1950 par Alvar Aalto (1898-1976), en contreplaqué de bois moulé, verni et laqué pour l'assise. (66 x 82 x 60 cm). Adjugée par la maison De Baecque, le 27 juin à Paris. Frais : 30 %.



RICHARD

400 euros

Rocking-chair modèle RAR de Charles (1907-1978) & Ray (1912-1988) Eames. Coque en fibre de verre sur piètement en métal chromé et patins de bois clair. Éditeur Herman Miller, circa 1960. (70 x 46 x 68 cm). Adjugé par la maison Richard, le 6 juillet à Villefranche-sur-Saône. Frais : 25 %.

200 euros

Pichet aux fleurettes signé de la maison "Daum Nancy" en verre givré multicouche, décor dégagé en camée à l'acide et rehauts dorés. (12 cm). Adjugé par la maison Pichon & Noudel-Deniau, le 26 juin à Cannes. Frais : 30 %.

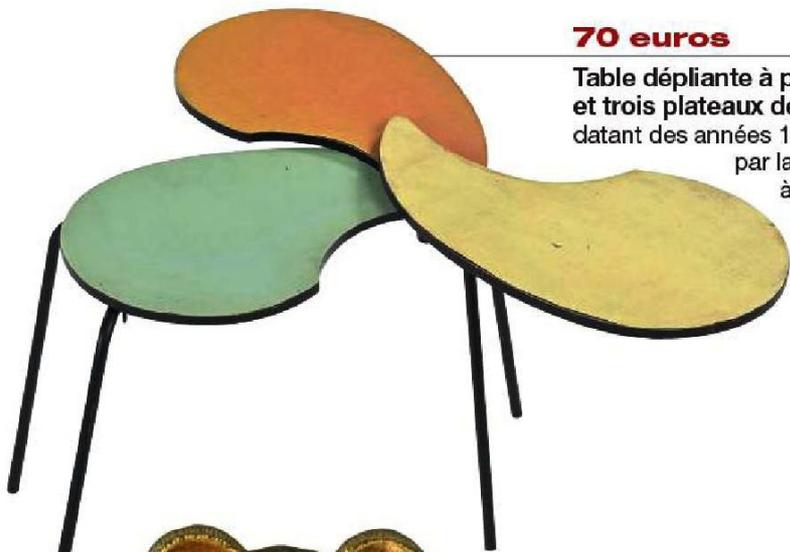


PICHON & NOUDEL-DENIAU

70 euros

Table dépliant à piètement tubulaire laqué noir et trois plateaux déployants de couleurs, datant des années 1950. (45 x 51 x 30 cm). Adjugée par la maison Richard, le 6 juillet à Villefranche-sur-Saône.

Frais : 25 %.



RICHARD

2.300 euros

Composition abstraite signée Paul Mansouroff (1896-1983), huile sur bois marouflée sur panneau. (106,5 x 23 cm). Adjugée par la maison Pichon & Noudel-Deniau, le 26 juin à Cannes.

Frais : 30 %.



PICHON & NOUDEL-DENIAU

3.450 euros

Broche "Nounours" en or jaune amati et brillant, aux yeux en cabochons rouges. Les membres sont articulés et pavés de diamants, taille brillant. (5 x 3,3 cm). Adjugée à l'hôtel des ventes de Beaune, le 6 juillet.

Frais : 20 %.



HÔTEL DES VENTES DE BEAUNE

L'objet du mois

10.000 euros

Escalier hélicoïdal, "module M.400", signé Roger Tallon (1929-2011), constitué d'éléments empilables en fonte d'aluminium poli, comprenant douze marches. Un garde-corps a été créé en métal et Plexiglas avec les préconisations de l'éditeur. Édition Lacloche, vers 1962. (367 cm). Adjugé par la maison Richard, le 6 juillet à Villefranche-sur-Saône.

Frais : 25 %.



RICHARD

3.000 euros

Sculpture représentant "Suzanne Lenglen au service", 1920-1924, signée Marcel Bouraine (1886-1948). (19 x 17 cm). Adjugée par la maison Vermot, le 19 juillet à Paris. Frais : 28 %.



VERMOT

Ventes aux enchères à venir

● Collection de Paul et de Jacqueline Duchein

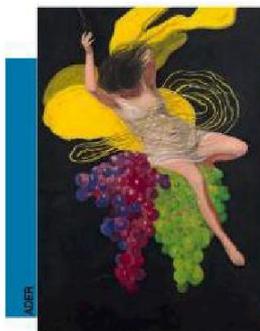
Mardi 24 septembre
Paris (VIII^e)
Christie's

Cette vente mettra en lumière la passion et l'originalité de ce couple de pharmaciens de Montauban, grands collectionneurs, à travers une sélection de cent cinquante œuvres, dont plusieurs d'artistes surréalistes. Elle présente des œuvres majeures de Toyen, Tanguy, Ernst, Paalen, Breton, Dalí, Brauner et Man Ray. L'ensemble, estimé 9 millions d'euros, rassemble des pièces emblématiques comme *Flux et reflux de la nuit* de Marie Cerminova dite «Toyen», estimé 800.000 à 1.200.000 euros, jusqu'à un ensemble de six éléments d'épis de faitage de Saintonge, estimé entre 2.500 et 4.000 euros, ou une boîte de coléoptères plume et encre sur papier, collage d'André Breton, estimée 1.000 à 1.500 euros.

● L'atelier des époux Bracquemond

Mercredi 9 octobre
Paris (VIII^e)
Artcurial

Après le succès de la première vente de la collection Bracquemond, Artcurial propose cette fois des œuvres sur papier de Marie (1840-1916) et de Félix (1833-1914) Bracquemond, artistes prolifiques, polyvalents et talentueux appartenant au cercle des impressionnistes. Deux cent vingt-six œuvres seront proposées, estimées entre 200 et 3.000 euros: des aquarelles, des dessins préparatoires, des études de Marie Bracquemond pour ses tableaux, dont *Le Peintre (James Tissot ?) et son modèle dans un jardin fleuri*. Pour Félix Bracquemond, de nombreux projets de broderies, de tapisseries, de plats, de vases, dont certains célèbres comme le service de table «*Flours et rubans*», seront proposés à la vente. Des «*feuilles*» représentant tantôt la nature, tantôt des scènes de chasse passeront sous le feu des enchères, ou encore cette



Coup de cœur du Revenu

Cinzano, 1919, signé Leonetto Cappiello (1875-1942) et numéroté 5087. (187 x 117 cm).

Estimation
de **15.000 à 20.000 euros**,
le 10 octobre à Paris.

étude au fusain, estimée 400 à 600 euros, pour le portrait d'Édouard Manet, vendue 367.360 euros lors de la première dispersion Bracquemond en avril dernier.

● Leonetto Cappiello

Jeudi 10 octobre
Paris (IX^e)
Ader

La maison Ader présente un rare ensemble d'œuvres originales du célèbre affichiste Leonetto Cappiello (1875-1942). Pendant quarante ans, il a été, sans conteste, le plus grand artiste publicitaire français, avec une impressionnante production d'environ 1.400 affiches, pour Cinzano, Campari, les Chocolats Klaus, il croque la joie et la folie des Années folles. Plus de cinquante œuvres originales provenant de son atelier et conservées par sa famille seront proposées. Estimées entre 5.000 et 20.000 euros, vous retrouverez des gouaches, des pastels, des fusains de grands formats (120 x 160 cm), comme ces projets pour le champagne, la liqueur Menthe-Pastille, le Cinzano, le porto Pitters aux couleurs éclatantes merveilleusement conservées.

● Ventes inaugurales

Jeudi 17 et vendredi 18 octobre
Paris (VIII^e)
Sotheby's

Sotheby's quitte la galerie Charpentier et inaugure ses nouveaux locaux au 83 rue du Faubourg-Saint-Honoré en organisant deux belles vacations, dont les pièces maîtresses sont estimées 5 millions d'euros. La première intitulée «*Moderinités*», le 17 octobre, est consacrée aux maîtres impressionnistes, modernes et

contemporains, de Renoir à Léger et Dubuffet, en passant par Fontana, Burri, Picasso, Miró, Calder et bien d'autres. Le 18 octobre, la maison célèbre le surréalisme, depuis sa naissance à Paris, en 1924, jusqu'à ses manifestations tout au long du XX^e siècle avec des œuvres de Picabia, Dalí, Magritte, Man Ray, Pistoletto, Barceló, Klein, Warhol, et de Tanning, Graverol ou encore Lalanne.

Salons

Chatou (78)

27 septembre-6 octobre.

La 107^e édition de la Foire de Chatou réunit plus de 300 antiquaires et brocanteurs français et européens, et leurs découvertes de toutes les époques. Entrée: 10 euros.

Paris (III^e)

18 au 20 octobre. AKA (Also Known As Africa), la foire d'art contemporain et de design consacrée à l'Afrique accueille 36 galeries et 78 artistes. Un rendez-vous incontournable pour découvrir cette riche création contemporaine. Entrée: 16 euros.

Paris (VIII^e)

18 au 20 octobre. Paris+ par Art Basel, la version française du salon d'art contemporain suisse de renommée internationale retrouve la verrière du Grand Palais après trois ans de travaux. L'occasion de voir et de découvrir le must de la création contemporaine (195 galeries de 42 pays). Entrée: 44 euros.

LE REVENU TV

Retrouvez toutes nos interviews :
dirigeants du CAC 40,
gérants de fonds...
et tous les jours le point
sur les marchés par
les journalistes du *Revenu*

LE REVENU VIDÉOS



Robert Monteux,
Président d'honneur du *Revenu*



Bruno Kus,
directeur de la rédaction délégué



Christian Fontaine,
directeur de la rédaction délégué



Romain Dion,
directeur de la rédaction délégué



Laurent Saillard,
chef de service



Carole Genlis,
rédactrice en chef adjointe

Les cours des instruments financiers peuvent à tout moment augmenter ou baisser. Ainsi, les investisseurs peuvent recouvrer un montant inférieur à leur investissement initial. Au surplus, les performances passées ne présument en rien des performances futures.

8, rue de Berri 75008 Paris. Standard : 01 49 29 30 00.
Pour joindre votre correspondant, composez
la 01 49 29 suivi des quatre chiffres entre parenthèses
indiqués après son nom.

PRÉSIDENT D'HONNEUR

Robert Monteux

PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

Sylvie Chanel (3018).

Assistante de la présidence : Murielle Sanhadji (3145).

DIRECTEUR DES RÉDACTIONS ET DU WEB

Jean-Léon Vandoeuvre.

DIRECTEURS DE LA RÉDACTION DÉLÉGUÉS

Romain Dion (3024), Christian Fontaine (3075), Bruno Kus (3021).

RÉDACTEUR EN CHEF

Hubert Couédic (3093)

RÉDACTEURS EN CHEF ADJOINTS

Olivier Dauzat (3076), Carole Genlis (3038).

RÉDACTION

Chef de service: Laurent Saillard (3260).

Rédacteurs: Philippe Benhamou (3134), Kamel Boudebza (chef de rubrique Web, 3031), Aline Fauvarque (chef de rubrique, 3073), Stanislas Feuillebois (chef de rubrique, 3107), Myriam Simon (chef de rubrique, 3026).

Ont contribué à ce numéro: Christine Blondel, Thomas Chenel, Vincent Guzon, Olivier Decarra, Émilie Mesmin, Olivier Puren, Thibaut Roland, avec Forum News.

ÉDITION

Benoît Naviaux, rédacteur en chef édition.

Secrétariat de rédaction-révision

Marie Fourquet, 1^{er} secrétaire de rédaction. Marie-Agnès Joanny, Isabelle Landero-Gradi, secrétaires de rédaction.

Maquette

Ivan Rodolphe, directeur artistique. Sonia Sowinski, 1^{re} rédactrice graphiste. Gilles Tronel, rédacteur graphiste. Photo Héléne Alvarez, chef de service.

INFORMATIQUE-WEB-TV

Xavier Thomann, responsable édition Web.

Stéphane Laporte, rédacteur en chef technique Web.

Monique Ly, assistante audiovisuel, première rédactrice graphiste.

FABRICATION

Directeur de la fabrication: Loïc Taconnat (3153).

PUBLICITÉ

Directeur de la publicité financière: Hervé de Keranfec'h (3154).

Directeur de la publicité commerciale: Frédéric Balguini (3048).

DIFFUSION

Directrice de la diffusion: Laurence Doyen (Azeka).

Le service des abonnements est à votre disposition pour toute demande: changement d'adresse, réception d'une revue...

• Par mail: abc@lerevenu.com

• Par téléphone: 01 49 29 30 10.

• Par fax: 01 49 29 30 50.

Abonnement 1 an: 144 €.

Réserve aux marchands de presse:

TBS Services

Clémence Barthelemy

1, Montée de St Menet « Espace La Valentine » Bât B

13011 MARSEILLE

Tel. +33 4 88 15 12 48.

LE REVENU :

édité par la SAS Le Revenu Français

Éditions au capital de 250 000 €

(RC Paris: B 341 965 258).

Durée: 99 ans à compter de 1986.

Directrice de la publication: Sylvie Chanel.

Principaux actionnaires:

Groupe Revenu Multimédia, Robert Monteux.

IMPRESSION

Routarta Printing, Meiboomlaan 33, 8800 Roselare

(Belgique). © Le Revenu © Epargner. Dépôt légal à date

de parution. Copyright 2024.

Numéro de Commission paritaire: 0324 K 861 88.

ISSN: 1293-4269. Distribution: France Messagerie.

Origine du papier: Belgique, Allemagne.

Taux de fibres recyclées: 65 %. Certification: 100% PEFC.

Eutrophication: Foot 0,022 et 0,004 kg/To de papier.

A été imprimé avec de l'encre certifiée Blue Angel.

Bouclage de ce numéro le vendredi (midi) qui précède la publication. Toute reproduction des textes, tests et documents est interdite, ainsi que leur utilisation à des fins publicitaires. Les textes de publicité sont rédigés sous la responsabilité des annonceurs. Ils n'engagent pas le journal.

Pour garantir son indépendance, Le Revenu se réserve le droit de refuser (même en cours de programme) toute insertion publicitaire sans avoir à justifier sa décision.



Le Revenu adhère au code de bonne conduite de l'association Fideo, www.fideo-franca.org, ayant pour but de favoriser

la transparence financière. Les journalistes de la rédaction ont signé une lettre d'engagement dans ce domaine, consultable sur lerevenu.com.





INVESTIR DANS UNE VOITURE DE COLLECTION

Subaru XT Turbo

L'ovni *made in Japan*

La Subaru XT Turbo devient une icône japonaise des années 1980. Les modèles à faible kilométrage, en bon état, vont être de plus en plus rares...

Avec la Subaru XT, produite entre 1985 et 1991, la marque nipponne rompt avec l'image de constructeur de voitures gentillettes à laquelle elle était associée. Les ingénieurs maison partent d'une page blanche et le résultat est ébouriffant, tant du côté de la mécanique que de l'allure.

Pourvu d'une transmission intégrale débrayable (en version turbo) ou d'une suspension pneumatique variable, gérée par ordinateur (en option), ce modèle offre des innovations majeures que l'on retrouvera plus tard sur des

modèles bien plus luxueux. Disponible dans un premier temps en Europe et au Japon, en quatre cylindres à plat (*boxer*) de 1,8 litre (98 chevaux et 134 chevaux avec le turbo), la motorisation évolue rapidement pour passer aux six cylindres à plat de 2,7 litres et 150 chevaux (XT6).

Cette curiosité nipponne se démarque avec ses lignes coupées à la serpe et son coefficient de pénétration de l'air de 0,29, alors l'un des meilleurs au monde. L'habitacle de la XT évoque les activités aéronautiques de Fuji Heavy Industries, la maison mère de Subaru. Il ressemble à un cockpit d'avion

de chasse avec un volant asymétrique, des cadrans digitaux (en option) et un levier de vitesses en forme de *joystick*.

Future lauréate de la Villa d'Este?

En 2035, la Subaru XT fêtera ses 50 ans. Elle coche toutes les cases pour les puristes du design automobile. Il n'est pas exclu qu'elle remporte un jour un prix au prestigieux concours italien de voitures de collection de la Villa D'Este. Pour dénicher les plus beaux spécimens, foncez en Allemagne, aux Pays-Bas ou en Suisse. Furieusement moderne à son époque, délicieusement datée aujourd'hui, le succès est garanti lors de votre prochaine sortie. ■

THIBAUT ROLAND

Fiche technique

- **Cylindrée:** 1.781 cm³
- **Puissance maximale:** 134 ch à 5.600 tr/min
- **Boîte de vitesses:** manuelle à 5 rapports
- **Consommation:** 9-10 l/100 km
- **Poids:** 1.185 kg
- **Cote en 2024:** 8.000 à 9.000 euros
- **Objectif à cinq ans⁽¹⁾:** 15.000 à 20.000 euros

Avis d'expert



Michel Floirat, consultant groupe Ivoire, Boisseau-Pomez

"La XT demeure un modèle important dans l'histoire de Subaru: une voiture décalée, avec des propositions techniques en avance sur leur temps. Un peu, toutes proportions gardées, comme la DS19 de Citroën, présentée lors du Salon de l'automobile de Paris en 1955, qui marqua les esprits avec son design futuriste et ses prouesses techniques. Alors, quelle version choisir? Je conseillerai la XT, 4 cylindres Turbo. Un modèle en bon état tourne autour des 8.000 à 9.000 euros. Et un exemplaire en excellent état, avec un faible kilométrage et un bel historique, peut grimper jusqu'à 15.000 euros."

(1) Objectif de prix donné à titre indicatif. La plus-value n'est pas garantie, d'autant qu'une voiture de collection engendre des frais. En outre, le marché peut se tasser ou exploser selon les périodes.

MOTS FLÉCHÉS

NIVEAU 2

SPÉCIAL CRYPTO-ACTIF

GLISSE RESSOURCES PÉCUNIAIRES	PEU FRÉQUENT CRAWLER	JÉSUS-CHRIST FILLE	APPEL QUI SE VEUT DISCRET POSSÉDÉE	RESPONSABLE DE LA GESTION DU PERSONNEL PERROQUET D'AMÉRIQUE DU SUD
SON SAUT EST ROYAL GOUVERNEMENT D'UNE MONARCHIE		ÉTAT DE SALT LAKE CITY CODAGE	ITINÉRAIRE DE DÉLESTAGE	REGISTRE DE TRANSACTIONS
CENTRE NATIONAL DE RECHERCHES MONDE DU BITCOIN	COURT ALLER-RETOUR C'EST LA SECU	EN SUPPLÉMENT ENCORE	DEVISE NIPPONNE EXISTES VRAIMENT	SYMBOLE POUR PASCAL
ZOLA POUR CÉZANNE	NOMBRE ENTIER GÉNISSE GRECQUE	PETIT SAINT DRAME JAPONAIS	PILLAGE NOTE SOUS LE MI	IL NAÎT AU MONT VISO PRONOM RÉFLÉCHI
CHEVALIER ESPION PRÉCIEUX MÉTAL	DANS LA BIÈRE COLLÉE AU TROU	CENT MÈTRES CARRÉS JOUR DE REPOS	ACTINIUM, SYMBOLISE CIRCULENT HORS DIGITAL	HALO DE SAINTÉTÉ
INFINITIF LOGIS GRATUIT	ÉQUERRE D'ARCHITECTE NOTATION	MOT DE DOUTE FLAGELLE	NETTOYA À FOND PAQUET	
CLÉ NUMÉRIQUE DIT SUR COURT	LUSTRAI LE BOIS	D'UNE SEULE COULEUR		
LE CRYPTO-ACTIF N'EN EST PAS UNE PAS ENCORE OUT VELETTE DE CANCAN	CAMP AVEC MONITEUR ENTRE NORD ET OUEST	IL EST FÊTÉ SON PREMIER JOUR	APPRIS PAR CŒUR	SON CARRÉ FAIT MISER
ILS BRILLENT DANS LES RUES SOMBRES		RÉPONSE DE GALOPIN	METS DE VEAU	

SUDOKU

NIVEAU 3

Grille 1

4	2	8	5				
6				7	5	2	8
		3		6		7	
1			8			4	
5	4				1	6	
2			9			3	
		7		2		1	
7				9	3	8	2
3	9	4	1				

Grille 2

		3				6	1
		6		9			5
2	7	8	1	5			
	6			1		4	7
			5		9		
	9	7		3			8
				4	3	9	1
	3			2		7	
7		1				2	

SOLUTIONS

S	I	R	S	N	O	E	N
A	N	A	I	E	N	N	O
U	S	L	N	I			
N	O	T	O	C	E	T	S
I	V	A	I	C	I	R	S
R	A	T	C	U	R	A	S
H	E	T	E	I	R	E	I
A	C	O	R	G	E	A	C
K	A	R	E	N	O	E	
A	M	I	S	T	S	N	
P	O	T	S	E	P	T	
L	N	E	N	S	N		
E	R	A	R	E	S	A	R
R	E	G	E	N	C	E	R
P	A	R	A	U	T	A	H
F	I	N	A	N	C	E	S
R	R	J	P				

7	4	1	9	6	5	2	3	8
6	3	9	8	2	1	7	4	5
5	8	2	7	4	3	6	9	1
1	9	7	6	3	4	5	8	2
8	2	4	5	7	9	1	6	3
3	6	5	2	1	8	4	7	9
2	7	8	1	5	6	3	9	4
4	1	6	3	9	2	8	5	7
9	5	3	4	8	7	6	2	1

Grille 2

3	2	9	4	1	8	7	5	6
7	1	4	5	6	9	3	8	2
8	5	6	7	3	2	9	1	4
2	6	7	3	2	9	1	4	5
2	6	7	1	9	4	8	3	5
5	4	8	2	7	3	1	6	9
1	9	3	6	8	5	2	4	7
9	8	5	3	2	6	4	7	1
6	3	1	9	4	7	5	2	8
4	7	2	8	5	1	6	9	3

Grille 1



La tentation d'une île

Envie de larguer les amarres ? Passé le rush de l'été, les îles de la Méditerranée retrouvent leur calme et leur sérénité. À moins de deux heures de vol de Paris, elles promettent découverte et authenticité. Et parfois, jouissent d'une météo clémente, voire d'un été indien.

On les a longtemps caricaturées, résumant leurs beautés à de simples plages pour touristes en sandalettes. Mais les îles de Méditerranée

sont bien plus que cela. Elles abritent de chics hôtels, dont les prix fondent dès septembre, dévoilent des paysages sauvages pour randonner à l'infini, de riches

patrimoines et des cultures vivaces pour apprendre jusqu'à plussoif. Surtout, elles promettent exotisme et respiration avant d'entamer un hiver agité. Une seule réserve:

nombre d'hôtels et restaurants ferment leurs portes à la fin du mois d'octobre, pour ne rouvrir qu'au printemps. C'est le bon moment pour y aller! ■

THIERRY BEAUREPÈRE

Corse Un cap qui fait la différence



Niché à la pointe orientale du cap Corse, Macinaggio est le point de départ idéal pour découvrir les espèces protégées de la réserve Natura 2000.



À Erbalunga, au nord du cap, le Castel Brando offre un concentré des saveurs de l'île.

PHOTOS: CC - CASTEL BRANDO

Où séjourner

Castel Brando à Erbalunga

Cette belle demeure de maître qui date de 1853 porte les gènes du cap Corse: elle fut rachetée au siècle dernier par un «Américain» (►lire ci-après) ayant fait fortune à Saint-Domingue, avant d'être reprise par Jean-Paul et Joëlle Pieri, il y a plus de trente ans, et d'y connaître une cure de jeunesse. Modernisé tout en gardant son cachet, l'hôtel 4 étoiles Castel Brando s'est étoffé avec un Spa bien équipé et de nouveaux pavillons, mais est resté à taille humaine: trente-sept chambres au total, dont six suites, toutes décorées par Joëlle Pieri elle-même, dans un esprit «vintage» qui rappelle la Corse authentique—on adore le salon de musique, sous la belle véranda, avec piano ancien et phonographe! «Nous voulions garder l'esprit cap-corsien, de l'assiette à la chambre», résume Julien Pieri, l'un des deux fils du couple propriétaire et gérant des lieux.

Engagé dans la défense de son bel environnement, l'établissement bénéficie pour son restaurant *Les Américains* (élu Table de chef par Gault &

Millau) qui a reçu le label «Gusti di Corsica», fondé sur la valorisation du terroir et le «fait localement». Ce qui n'empêche pas le chef Fita Razafy, passé d'une île à l'autre, d'être un Malgache parfaitement acculturé en Corse! Quant à la défense de la nature, les Pieri sont passés de la théorie à la pratique: production solaire de l'eau chaude, nettoyage sans produits chimiques, linge de lit en coton gaufré qui ne nécessite pas de repassage... Et la marque cosmétique associée au Spa, Intimu, reste une production bio 100%, à base de plantes aromatiques, cueillies et distillées dans la vallée de Sisco. Ce petit havre de paix, tourné vers son jardin intérieur et son magnifique parc planté d'essences exotiques plus que centenaires, propose deux piscines (dont une chauffée par une pompe à chaleur) bien appréciables au retour de randonnée! ■

CAROLINE BRUN

À partir de 150 euros pour les chambres et 250 euros pour les suites. Appartient au réseau *Territoria d'Alain Ducasse*. www.castelbrando.com

À découvrir

À une dizaine de kilomètres de Bastia, le village côtier d'Erbalunga abrite plusieurs belles maisons d'«Américains», ces Corses partis faire fortune en Amérique et revenus au pays au XIX^e siècle. Avec son pittoresque port de pêche et ses volées de palmiers, il est le point de départ idéal pour explorer le cap Corse; ce «doigt» pointé vers le continent, cette «île dans l'île» comme l'appellent ses habitants. Une route sinueuse d'une centaine de kilomètres en fait le tour et termine sa course de l'autre côté du cap, à Saint-Florent. Comptez une bonne journée, et au moins deux pour les contemplatifs, tant le lieu égrène paysages sauvages et sites mystérieux. À l'est, de douces vallées qui glissent vers la mer. À l'ouest, une côte déchiquetée aux à-pics vertigineux battus par les vents. Les criques rocheuses partagent la côte avec des plages sauvages de galets; une kyrielle de villages, dont les maisons aux toits de lauze succèdent aux marines, ces ports de poche au charme désuet. Et partout, des tours

généralistes – trente-deux pour être exact – sentinelles de pierres qui témoignent de la domination passée de l'ex-République de Gênes.

Il y en a pour tous les goûts: Macinaggio et sa chic marina, Rogliano haut perché sur la montagne, Centuri et son port langoustier au bout du monde, Pino et son couvent noyé dans les cyprès, Nonza blotti autour de son église baroque ou encore Patrimoine cerné par les vignes, avec pour horizon les flots bleus du golfe de Saint-Florent. Autant de haltes conseillées avant de se perdre dans les terres sauvages. Un sac sur le dos, on part à l'assaut des montagnes qui culminent à 1.000 mètres. Dix-huit sentiers serpentent dans le cap Corse, pour des randonnées faciles. Rien ne vaut pourtant le sentier des douaniers qui longe le littoral. Il démarre à Macinaggio et finit sa course à Centuri, soit dix heures d'une échappée belle aux parfums d'aventure, en rêvant de grand large! À défaut de parcourir les 26 kilomètres, on pourra se contenter d'un simple tronçon... ■

T.B. ►

Minorque Fièvre et confidentielle



Les petits ports pittoresques de Minorque vous immergent dans l'ambiance tranquille de l'île.



L'agrotourisme Torralbenc se déploie sur 77 hectares, où le luxe et le bien-être sont les maîtres mots des lieux.

Où séjourner

Torralbenc à Alaior

Sur une colline cernée de vignobles, aux portes du village d'Alaior, une ferme a été transformée en hôtel de charme 5 étoiles, pour un agrotourisme raffiné. Plusieurs bâtisses du XIX^e siècle, autrefois destinées à l'élevage, accueillent vingt-sept chambres fraîches à la décoration soignée dans les tons blancs et terreux, un spa et un restaurant où les produits méditerranéens sont à l'honneur... Parmi eux, l'huile

d'olive, les légumes et les vins de la propriété. Abandonnées durant trente ans, les vignes ont repris vie et produisent d'excellents nectars. Au cœur du domaine, une piscine rafraîchit le jardin planté d'essences méditerranéennes. Le tout est d'un goût exquis, tout en simplicité, pour se la couler douce loin des turpitudes du monde sans sacrifier au confort.

À partir de 233 euros pour une chambre double.
www.torralbenc.com/fr

À découvrir

Des quatre principales îles de l'archipel espagnol des Baléares, Minorque est la plus confidentielle. Pour la punir d'être restée républicaine durant la guerre civile, Franco la priva d'un aéroport digne de ce nom, jusqu'en 1969. Résultat : elle a échappé à la « balnéarisation », ce terme inventé pour qualifier le tourisme de masse et l'urbanisation des côtes. Ici, peu de grandes stations comme dans sa voisine, Majorque, mais des

hôtels de charme et des *fincas* (fermes) transformées en gîtes plus ou moins chics pour un agrotourisme respectueux des traditions ; pas de folles soirées comme à Ibiza, mais des auberges où l'on goûte aux spécialités locales et des artistes qui ont fait de l'île leur pied-à-terre, alimentant la vie culturelle et intellectuelle. On vient

Sicile Forte en caractère

Où séjourner

Villa Igiea à Palerme

Cette splendide demeure est, à elle seule, un condensé de la Sicile : de multiples strates d'histoire, et la mer à perte de vue ! Éloignée du centre de Palerme – un avantage pendant les touffeurs caniculaires de l'été –, tout en étant reliée au cœur de la ville par une navette privée, elle fut métamorphosée à la Belle Époque par le couple Ignazio et Franca Florio, issu d'une dynastie de riches industriels siciliens, pour leur fille atteinte de tuberculose – la qualité des eaux en aurait fait un sanatorium idéal. Surplombant le port d'Acquasanta et son curieux mélange de marina ultrachic et de port industriel, elle combine plusieurs architectures : l'imposante façade ocre de style quasi mauresque, les vestiges d'un temple néoclassique datant du XVIII^e siècle dans le jardin tout près de la piscine – véritable totem autour duquel les clients multiplient selfies et photos ! –, et les grands salons d'apparat ou la salle de bal au style Liberty, l'Art déco sicilien. Ils furent commandés par le célèbre architecte du palais, Ernesto Basile, et signés de l'artiste Ettore De Maria Bergler (à qui l'on doit les fresques de la loge

à Minorque pour pratiquer le «slow tourisme» dans des paysages méditerranéens préservés. Plus de la moitié de l'île est d'ailleurs classée Réserve mondiale de biosphère par l'Unesco. Au nord, la côte sauvage a de faux airs de Bretagne; le soleil de la Méditerranée et le chant des cigales en plus! Entre deux

baignades dans des criques isolées, quelques ports de pêche proposent des haltes de bon goût, à l'image de Fornells. Le versant sud est plus riant, sillonné de ravines qui, en se rapprochant de la mer, se transforment en calanques ombragées de pins maritimes. Et dans les terres, vaches et moutons paissent sur de

douces collines, piquetées de villages blancs et de fermes fortifiées. Mahon (25.000 habitants) cultive cet art de vivre. La petite ville s'est développée lors de l'occupation des Anglais au XVIII^e siècle qui l'avaient promue capitale. Ils ont laissé derrière eux des maisons victoriennes qui se mêlent à la culture espagnole. Tout à

l'ouest, Ciutadella fait l'éloge de ses influences arabes. De l'époque, elle a gardé son plan en médina, mais elle cache également des églises style baroque ou Renaissance, rappelant que, par le passé, Minorque fut une plaque tournante commerciale de la Méditerranée occidentale. ■

T.B.



Logez à la Villa Igiea à Palermo, temple de l'élégance et du raffinement.



Le cloître bénédictin de la cathédrale Sainte-Marie-la-Nouvelle de Monreale allie beauté et fraîcheur.

Alicetta –les deux terrains de jeu du chef reconnu Fulvio Pierangelini. Et pour finir la soirée, un petit tour à l'Igiea Terrazza Bar pour déguster un cocktail signature du célèbre maître en mixologie Salvatore Calabrese, dans un décor qui sera familier aux adeptes de la série *The White Lotus!* ■

C.B.

Offres spéciales à partir de 470 euros pour une chambre et de 800 euros pour une suite. www.roccofortehotels.com

À découvrir

«Pour comprendre l'Italie, il faut connaître la Sicile», disait Goethe. Phéniciens, Grecs, Arabes et Normands ont laissé derrière eux une mosaïque de trésors architecturaux. Mais l'île est vaste (300 kilomètres de long) et il faut faire des choix. Sur la côte nord, les églises et les palais de Palermo campent un décor de théâtre aux couleurs fanées et aux murs lézardés. Pour autant, la capitale n'est pas figée dans le passé. Tout autour des Quattro Canti, la place principale décorée de fontaines et de statues, ou à l'ombre du cossu palais des Normands, qui abrite le Parlement, les rues résonnent d'une gouaille populaire. Les habitants s'installent sur les trottoirs pour parler de politique ou refaire le match. Et si le marsala –le plus prestigieux (et costaud!)

vin de Sicile– est de la partie, les conversations peuvent s'enflammer, à l'instar de l'Etna! Et lorsque le soleil tape fort, on prend le frais dans l'église Sainte-Marie-de-l'Amiral aux riches décors et dans le chic palais Gangi, où Visconti tourna la mythique scène de bal du *Guépard*. C'est néanmoins aux portes de Palermo que se cache le plus exceptionnel des trésors siciliens. La cathédrale arabo-normande Sainte-Marie-la-Nouvelle de Monreale, datant du XII^e siècle, mêle les influences, entre cloître enchanteur, mosaïques byzantines et jardins orientaux. Selon la légende, les femmes qui trempent leurs mains dans ses fontaines rajeunissent. Voilà qui justifie une visite avant de prendre de la hauteur pour découvrir la véritable âme sicilienne, sur les terres brûlées par le soleil ou dans les fraîches montagnes. Morcelée par des murets de pierre sèche, la campagne fière et austère devient attachante dans les villages aux ruelles escarpées, aux maisons serrées et aux églises croulant sous les angelots... À l'ombre des terrasses, on y partage volontiers une cuisine métissée: espadon du détroit de Messine, viandes relevées de sauce piquante et pâtisseries à base de pâte d'amande, héritage de l'occupation arabe... ■

T.B.

royale du Teatro Massimo). Reprise en 2018 par le groupe Rocco Forte, la villa a été transformée en un luxueux 5 étoiles, dans le respect de l'esprit de ce lieu. Cent chambres spacieuses et lumineuses (dont vingt-huit suites) sont réparties sur les deux bâtiments. Le spa, à l'am-

bianche apaisée, gagnera à être agrandi (c'est prévu!). Côté restauration, le *Florio*, avec sa vue panoramique sur le jardin et la mer et son chic Art déco, propose une belle gastronomie méditerranéenne conjuguant respect du produit et (fausse) simplicité. Mais on peut aussi apprécier, à midi, le bistrot

L'art africain très en vogue

Art primitif, art africain, art premier: quel que soit le nom que l'on leur donne, ces œuvres venues d'ailleurs fascinent depuis plus d'un siècle. Et la France figure parmi les plus importantes places pour ce marché. Un pari gagnant pour les collectionneurs, surtout pour les pièces importantes.

Du fait de son histoire coloniale, de ses traditions de recherche ethnographique ainsi que de l'intérêt des artistes du début du XX^e siècle pour la sculpture africaine, la France est l'une des places fortes du marché de l'art traditionnel de ce continent depuis les années 1920. «Aujourd'hui le marché est positif, mais en transformation, nuance Julien Flak, de la galerie du même nom, une partie est très visible, celle des salons et des ventes, mais pour les galeries c'est plus complexe.» Il compte moins de visiteurs au quotidien dans sa galerie parisienne, sauf aux moments des salons tels que le Parcours des mondes ou Paris tribal (► lire page 96): «Et cette forme d'art nécessite du temps et de la pédagogie, qu'il devient un peu complexe de transmettre via des mails ou des réseaux sociaux.»

Quelques ventes de prestige ont, en effet, attiré tous les regards cette année; à l'image

de celles consacrées aux collections Barbier-Mueller chez Christie's en mars (► voir les œuvres ci-dessus et page suivante), Hélène Leloup chez Alexandre Giquello et Jean Roudillon chez Ader, toutes deux au mois de juin. «Cela illustre bien un marché à deux vitesses, les collections qui atteignent des records, et les objets de qualité plus ordinaire qui deviennent difficiles à vendre», analyse Émilie Jolly, récemment nommée à la tête du département des arts africains et océaniques de la maison de ventes aux enchères britannique Bonhams. La spécialiste prévoit une vente inaugurale à Bruxelles pour le mois de décembre.

22.100.000 €

C'est le chiffre d'affaires mondial de l'art africain en 2023.

SOURCE: ARTKHADE

8.900 €
Tel est le prix moyen des œuvres d'art tribal en 2023.

SOURCE: ARTKHADE

3.775
C'est le nombre de lots d'art africain présentés en ventes aux enchères en 2023.

SOURCE: ARTKHADE

La fiabilité des grandes collections

L'un des atouts principaux de ces collections, outre la qualité des œuvres, reste la garantie de leur source. «Rechercher la provenance des objets et la documenter représente l'essentiel de mon temps désormais, regrette

Julien Flak, nous vivons une inflation des normes. Or, ces objets sont parfois arrivés il y a cent ans en France, puis restés dans des familles qui n'ont conservé aucun document ou preuve d'achat...»

6.605.000 euros

Masque-double
nda Baulé, Côte d'Ivoire chez Christie's, acquis en novembre 1978, collection Barbier-Mueller. (H.: 29 cm). Adjudé par la maison Christie's, le 6 mars 2024 à Paris.



En quelques dizaines d'années, le contexte d'acquisition de ces objets est devenu indispensable à toute vente importante. Comment ces masques, totems, fétiches ou statues qui alimentent le marché français aujourd'hui ont-ils quitté le continent africain? «Certains pays ont changé de religion,

de coutumes, et ces objets liés à des rites ou à des cérémonies ont perdu toute leur valeur, car ils n'étaient plus actifs», affirme le galeriste Alain de Monbrison, c'est à partir de ce moment-là qu'ils ont été cédés à des collectionneurs et ont quitté leur pays d'origine. «Il y a une centaine d'années, les amateurs rapportaient des objets des colonies, mais depuis que nous sommes sortis de cette époque des premiers contacts, ils ont beaucoup circulé, et le marché est plus ouvert, mais cela nous oblige à davantage de recherches»,



VINCENT GRIER DUFOURNIER
CHRISTIE'S IMAGES LUT 2024

9.020.000 euros

Statue nkisi n'kondi
Kongo, République
démocratique du Congo,
collection Josef Mueller,
acquise en octobre 1959.
(H.: 96 cm). Adjugée
par la maison Christie's,
le 6 mars 2024 à Paris.



VINCENT GRIER DUFOURNIER
CHRISTIE'S IMAGES LUT 2024

4.154.000 euros

Masque Mahongwé - Ngaré, République du Congo,
acquis en mai 1984, collection Barbier-Mueller. (H.: 35,5 cm).
Adjugé par la maison Christie's, le 6 mars 2024 à Paris.

souligne Julien Flak, qui admet que cette tendance incite de plus en plus les marchands comme les experts de ventes

aux enchères à privilégier les « grandes » œuvres, qui permettent de rentabiliser ce travail fastidieux.

Les recettes d'un record



VINCENT GRIER DUFOURNIER

14.770.000 euros

Adjugée chez Christie's le 6 mars 2024, cette tête de reliquaire fang, originaire du centre Gabon de 36 cm, cumulait bon nombre d'atouts lui permettant d'atteindre ce prix exceptionnel.

- La sculpture appartenait à une collection réputée, celle des Barbier-Mueller. Un musée à Genève porte le nom de cette famille très connue dans les arts premiers. Josef Mueller est le premier amateur de la famille. Sa collection a été enrichie par sa fille et son gendre, Monique et Jean-Paul Barbier-Mueller.
- Parfaitement documentée, cette tête a été acquise le 15 janvier 1939 par Josef Mueller auprès d'Antony Moris. Ancien policier, il a été l'un des plus importants marchands d'ethnographie de la première moitié du XX^e siècle.
- Élégante et sculpturale, la figure offre des détails frappants tels le regard, la coiffe... Son usage lors de rites secrets lui confère un certain mystère. C'est ce type de pièces qui ont séduit et inspiré les artistes cubistes.
- C'est une tête fang, ethnie très recherchée et bien documentée, dont l'esthétique paraît aujourd'hui assez familière.

Comment débiter une collection

Certaines ethnies, régions ou types d'objets sont néanmoins

toujours plus recherchés que d'autres, grâce à leurs qualités esthétiques. Les masques ou reliquaires fang et les masques punu du Gabon, les statues à clous du Congo, et plus généralement les objets issus de la Côte d'Ivoire ou de la République démocratique du Congo sont les icônes reconnaissables de ce marché... «Mais attention, précise Alain de Monbrison, un objet marginal d'une ethnie moins recherchée, s'il est de grande qualité, se vend bien aussi. Inversement, une belle origine ne fait pas un bel objet d'une œuvre moyenne.»

Gare à l'évolution de la législation pour 2025!

En juin 2025 s'appliquera un nouveau règlement européen, le règlement 2019/880 du Parlement européen et du Conseil du 17 avril 2019 sur l'introduction et l'importation de biens culturels, dont l'objectif est de prévenir le commerce illicite de biens culturels. Il instaure une interdiction d'importation sur le territoire national des biens culturels non accompagnés d'un document du pays de provenance autorisant leur exportation. Et ce, pour tous les objets arrivés en France après 1972, à condition bien sûr de pouvoir le prouver, grâce à des documents de transport, des factures, des documents d'assurance, des publications... Très concernés, les acteurs du marché de l'art africain redoutent que ce règlement ait pour conséquence un ralentissement brutal du marché.



310.900 euros

Reliquaire Kota, figure de gardien, groupe Obamba, Gabon. (H.: 59,1 cm). Adjudgé par la maison Bonhams, le 13 novembre 2018 à New York.

pièces dont les prix se situent autour dans une fourchette de 3.000 et 50.000 euros.

«Tout ce qui est statuaire ou reliquaire est toujours fortement valorisé ajoute Émilie Jolly, je donnerai comme conseil à un nouvel amateur de commencer par des objets usuels, des armes, des cuillères sculptées comme celles de Côte d'Ivoire, elles peuvent se trouver à moins de 5.000 euros.» Pour exemple,

En 2023, 86 % du marché de l'art tribal sont constitués de lots en dessous de **10.000 €.**

SOURCE: ARTKHADE

Foires et salons à ne pas manquer

- **Paris Tribal.** En avril à Paris, ce salon se présente sous forme d'une promenade à Saint-Germain. Les galeristes profitent de cette semaine pour présenter leurs œuvres d'art africain, océanien, asiatique et américain. paristribal.com
- **Parcours des mondes.** C'est le salon le plus important. Il rassemble chaque année, début septembre, une cinquantaine de galeries spécialisées dans les arts d'Afrique, d'Asie, d'Océanie, des Amériques et en archéologie, à Saint-Germain, au cœur de Paris. parcours-des-mondes.com.
- **FAB.** Fine Arts La Biennale va retrouver le Grand Palais après sa rénovation, du 22 au 27 novembre. Des marchands internationaux d'art africain y exposent leurs plus belles œuvres. fabparis.com
- **AKAA.** Un peu décalée mais très enthousiasmante la foire AKAA (*Also Known As Africa*) ouvre en octobre chaque année une fenêtre sur l'art africain contemporain. Au Carreau du Temple (Paris III^e). <https://akaafair.com/>.

L'expert parisien veut croire au renouvellement des collectionneurs qui débutent avec les ventes en ligne, et des

dans la collection d'art extra-européen de Jean Roudillon dispersée en juin, un bâton de chef sculpté Tsangui du Gabon ou du Congo ainsi qu'un arc orné de petits masques Tchokwe, Lwena ou Songo d'Angola ont tous les deux trouvé preneur pour la somme de 4.160 euros. Les marchands sont unanimes sur la nécessité de se documenter sur cet univers avant de se lancer. Expositions, ventes aux enchères, foires et salons sont autant d'occasions de se familiariser avec l'art africain. ■

LOUISE THOMAS



300.350 euros

Figure de pouvoir Kongo-Yombe, Niski n'kondi, République démocratique du Congo. (H.: 91,4 cm). Adjudgée par la maison Bonhams, le 11 novembre 2019 à New York.

Les demandes de restitution ne concernent pas les particuliers

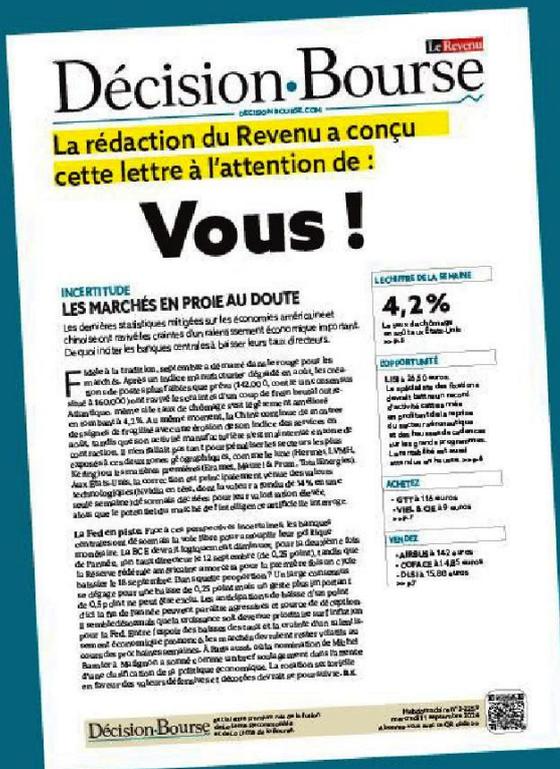
Sujet d'inquiétude pour les nouveaux arrivants sur le marché, les restitutions d'œuvres d'art demandées par les États ne semblent pas préoccuper les marchands. "Il s'agit de procédures entre États uniquement, les collections privées ne sont pas concernées, argumente Julien Flak. Il s'agit en général d'objets issus de pillages. Nos pièces d'art africain viennent d'un commerce." Depuis quelques années, les institutions semblent effectivement s'être engagées dans un processus : en 2021, le musée du Quai Branly a missionné une conseillère historique, Lise Mesz, pour étudier ses collections de ce point de vue. Et en 2022, l'Allemagne a restitué vingt bronzes du Bénin pillés en 1897, par les troupes britanniques.

Bourse

Prenez la bonne décision ! Profitez de notre offre découverte

Pour **59€ seulement** au lieu de 118€,

- 1 recevez Décision Bourse chaque semaine pendant les 3 prochains mois
- 2 accédez au site decisionbourse.com en illimité et posez vos questions en ligne à la rédaction
- 3 découvrez la lettre numérique en avant-première dès le mardi matin
- 4 recevez notre newsletter (2 fois par jour) avec les conseils du jour



Chaque semaine, *Décision Bourse* accompagne ses lecteurs dans leurs prises de positions selon leur horizon de placement, à court terme ou à moyen terme, en vue de maximiser la valeur de leur portefeuille. Pendant 3 mois, vous pourrez juger par vous-même de la pertinence des avis de notre rédaction et profiter de tous les services premium réservés à nos abonnés.

Décision Bourse

Le Revenu
DECISION BOURSE.COM

ABONNEMENT DÉCOUVERTE

Découpez et renvoyez ce bulletin dûment complété en l'insérant dans une enveloppe avec votre règlement **sans affranchir** : ABONN'ESCIENT - Service abonnement Groupe Le Revenu - AUTORISATION 99251 - 31249 L'Union Cedex

Oui Je souhaite recevoir *Décision Bourse*, la nouvelle lettre premium du Revenu pendant 3 mois. Je bénéficie de **50% de réduction sur le prix normal d'abonnement.**

Pour 59 euros au lieu de 118 euros :

1. je recevrai chaque mercredi mon exemplaire personnel et confidentiel de la Lettre par courrier, sous enveloppe à mon nom.
2. Je bénéficierai de tous les services réservés aux abonnés de *Décision Bourse*.

Je règle par chèque joint à ce bulletin

Je préfère régler par carte bancaire sur www.boutique.lerevenu.com ou par téléphone au 01 49 29 30 10

Je désire recevoir une facture justificative

DESTINATAIRE DE DÉCISION BOURSE

Nom

Prénom

Société

Adresse

Code postal

Ville

Profession



Pour recevoir vos codes d'accès numériques, merci de bien vouloir indiquer votre e-mail

E-mail

IMPORTANT

- En cochant cette case, j'accepte de recevoir les newsletters du Revenu Français Éditions.
- En cochant cette case, j'accepte de recevoir les e-mails des partenaires du Revenu Français Éditions.

Offre valable jusqu'au 31/12/2024. Vos données personnelles feront l'objet d'un traitement informatisé pour vous permettre de bénéficier de nos services. Elles seront conservées tant que votre abonnement est actif. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition, de limitation du traitement de vos données personnelles, d'un droit à la portabilité de celles-ci ainsi que du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès. Pour l'exercice de ces droits, contactez dpo@lerevenu.com. Pour en savoir plus sur le traitement de vos données à caractère personnel, vous pouvez consulter notre Politique de protection des données sur le site lerevenu.com

J'aime

La baisse des frais de gestion de 35 ETF d'Amundi

Le prix est un élément clé dans la performance d'un investissement. C'est pourquoi quand un acteur majeur de la gestion d'actifs en Europe – Amundi – baisse ses frais sur environ trente-cinq ETF (fonds indiciels cotés en Bourse), il convient de le signaler. La nouvelle tarification va de 0,05 à 0,35 % suivant les enveloppes fiscales (PEA ou non), les classes d'actifs (actions, obligations, monétaires) et les zones géographiques (Europe, États-Unis, pays émergents).

L'ETF Amundi S&P 500 passe ainsi de 0,07 à 0,05 % (-28 %) de frais de gestion prélevés chaque année, Amundi Index MSCI Europe de 0,15 à 0,12 % (-20 %) et Amundi Index MSCI Emerging Markets de 0,20 à 0,18 % (-10 %). Pour ne citer que quelques baisses parmi les fonds aux encours les plus élevés. On regrettera le statu quo sur Amundi S&P 500 PEA, à 0,15 %, très souscrit par les investisseurs particuliers.

Gain de pouvoir d'achat

Les éternels pessimistes affirmeront qu'une contraction de 0,05 point est négligeable. Ils auront tort. Une variation infinitésimale en pourcentage se traduit par des milliers d'euros en plus ou en moins pour l'investisseur. Prenons un exemple. Si vous placez 100.000 euros à 10 % (performance moyenne des Bourses depuis dix ans), vous disposerez après vingt-cinq ans, de 1.083.471 euros. Si vous placez la même somme à 9,95 % nets de frais, votre capital ne dépassera pas 1.071.225 euros... soit un écart de 12.246 euros! *Le Revenu* milite pour un juste niveau de frais qui reflète une réelle qualité de service.



Par **Christian Fontaine**
Directeur de
la rédaction délégué

Réagissez sur
X (anciennement Twitter) :
@Fontaine_Argent
ou par e-mail :
cfontaine@lerevenu.com

Je n'aime pas

Les assurances garanties accidents de la vie

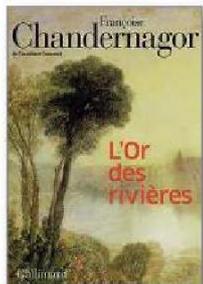
Environ 18.000 par an. C'est le nombre de réclamations récurrentes générées par les assurances garanties accidents de la vie (GAV). Ces contrats vous indemnisent en cas de dommages corporels accidentels importants (chute, brûlure, intoxication...) survenus chez vous, dans la rue, au cours de vos loisirs ou à l'école pour vos enfants, qu'il y ait ou non un responsable. Le hic ? Huit fois sur dix la compagnie refuse la prise en charge. Un chiffre record indiscutable, puisqu'il émane de l'ACPR, l'autorité de contrôle des assureurs.

Manque de clarté

Le principe de la GAV est pertinent, puisque l'on recense plus de 11 millions d'accidents de la vie quotidienne chaque année en France, lesquels entraînent 24.000 décès. Les régimes obligatoires de protection sociale et vos assurances privées offrent une première couverture souvent insuffisante. Malheureusement les dérives des GAV sont légion. L'ACPR dénonce pêle-mêle le « manque de clarté » des informations transmises aux assurés sur le fonctionnement du contrat, « l'existence d'exclusions importantes de couverture de certains sinistres », et « les conditions restrictives de mises en jeu des garanties ». Rien que ça !

Attention, le label GAV ne signifie pas forcément que le produit est bon. Soyez attentif au niveau de plafond de garantie. Privilégiez un seuil d'intervention qui démarre dès 1 % d'invalidité (10 % pour certains produits). Enfin, comparez les tarifs. Ils peuvent varier fortement pour des garanties équivalentes.

ON EN PARLE



L'OR DES RIVIÈRES, de Françoise Chandernagor. La Creuse est une "île". On l'aborde avec précautions. On la défend avec cœur. La femme de lettres y est née, y a grandi et y demeure toujours. À travers ses souvenirs et ses descriptions, elle dévoile avec un immense talent d'écriture à la fois une époque, des espaces et des métiers, des habitudes et des personnalités d'un monde que l'on croirait disparu mais qui existe encore. C'est le miracle de cette terre soumise aux aléas climatiques et économiques, mais aussi rétive aux bouleversements et aux modes. Un texte rare et puissant. Éditions Gallimard, 304 pages, 21 euros.



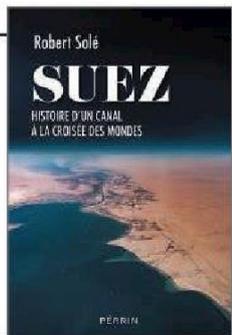
REMARQUÉ

Éloge des moches, par Pierre-Louis Lensel. Une série de portraits fouillés des personnages célèbres les plus laids. De Sainte-Beuve à Klaus Nomi. Avec un vrai talent de conteur, une érudition très accessible, une sensibilité intelligente, l'auteur démontre combien la disgrâce physique est souvent compensée par un talent exceptionnel, par une étonnante persévérance, grâce auxquels ces personnalités ont su forcer l'admiration. Servi par une écriture brillante et passionnée, cet ouvrage dresse une dizaine de portraits d'artistes et d'hommes publics. Éditions Perrin, 288 pages, 22 euros.

EN VUE

Suez: histoire d'un canal à la croisée des mondes,

de Robert Solé. "Pharaonique", l'adjectif qualifie une fois de plus la démesure de travaux entrepris en Égypte. L'idée de relier l'isthme de Suez, frontière naturelle entre l'Afrique et l'Asie, à la mer Méditerranée remonte à la fin du XV^e siècle, mais il faut attendre 1798 et l'arrivée de Bonaparte animé par la volonté de couper la route des Indes aux Anglais pour que le projet de creuser un canal voie le jour. Le journaliste et écrivain Robert Solé nous livre le récit de tous les exploits – technique, financier, commercial et politique. Un ouvrage riche et précis – augmenté d'annexes, d'une chronologie, d'une bibliographie et de cartes –, qui se lit comme un roman. Éditions Perrin, 464 pages, 24 euros.



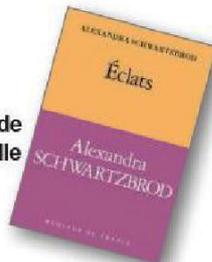
LA SÉLECTION DU MOIS



>>> Vous savez quoi? de François Armanet. Rencontres et interviews ou confidences d'immenses artistes croisés depuis les années 1980 par le journaliste de *Libération* et du *Nouvel Observateur*. Parfois surprenant, parfois profond. Éditions La Table Ronde, 368 pages, 22 euros.



>>> Matignon la nuit, de Nicolas Idier. Un conseiller technique est chargé d'écrire un discours pour le Premier ministre, tandis que l'actualité vient perturber sa réflexion. Drôle et savoureux. Éditions Plon, 176 pages, 19 euros.



>>> Éclats, d'Alexandra Schwartzbrod. Une biographie généreuse, sensible et indiscreète, soutenue par une écriture franche. La journaliste de *Libération* raconte avec émotion sa vie professionnelle et intime. Superbe. Éditions Mercure de France, 224 pages, 20 euros.

ÉCHOS

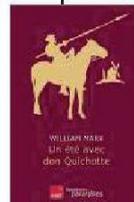
Un fou à la Maison Blanche,

de Patrick Weil. À moins de deux mois de l'élection américaine, la volte-face dangereuse de Woodrow Wilson, le président qui a sauvé l'Europe en 1914-1918. Éditions Odile Jacob poche, 512 pages, 12,50 euros.



Un été avec Don Quichotte,

de William Marx. L'une des œuvres les plus célèbres de l'histoire de la littérature, décryptée avec intelligence et légèreté par un professeur du Collège de France. Éditions des Équateurs, 240 pages, 14,50 euros.



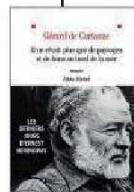
Célèbre,

de Maud Ventura. La célébrité, c'est de l'ambition, du cynisme et beaucoup de solitude. Un texte convaincant... Éditions L'iconoclaste, 540 pages, 21,90 euros.



Il ne rêvait plus que de paysages et de lions au bord de la mer: les derniers jours d'Ernest Hemingway,

de Gérard de Cortanze. Dans l'intimité de l'immense écrivain du *Vieil Homme et la Mer*, qui refuse le naufrage et lui préfère la mort. Éditions Albin Michel, 320 pages, 22,90 euros.





OUI, votre retraite peut ressembler à celle dont vous avez *rêvé*

Découvrez les opportunités offertes par notre Plan d'épargne retraite⁽¹⁾ qui profite :

- ✓ d'une fiscalité avantageuse,
- ✓ d'un des meilleurs taux de rendements des fonds en euros cette année :
- ✓ 3,10 %⁽²⁾,
de frais parmi les plus bas du marché⁽³⁾.

Il existe un risque de perte en capital sur les supports en unités de compte⁽⁴⁾.
Avant tout investissement, consultez un conseiller MACSF.

Ensemble, prenons soin de demain



(1) RES Retraite est un plan d'épargne retraite sous la forme de contrat d'assurance vie de groupe à adhésion facultative, libellé en euros et en unités de compte, souscrit par l'Association Médicale d'Assistance et de Prévoyance (AMAP) auprès de la MACSF épargne retraite.

(2) Taux de rendement du fonds en euros RES Fonds de Pension net de frais de gestion, brut de prélèvements sociaux et fiscaux. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Frais sur versement de 0,60 % en prélèvement automatique et de 3 % seulement pour les versements libres. Des frais de gestion de 0,50 %. Aucuns frais d'arbitrage (hors supports en unités de compte représentatifs d'actifs non cotés en dette privée selon conditions) ou de changement de profil.

(4) L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. Les montants investis sur les supports en unités de compte ne sont pas garantis mais sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. La description et le fonctionnement des supports en unités de compte sont détaillés dans les Documents d'Information Clés (DIC) ou la note d'information, disponibles sur la page Supports financiers du site macsf.fr.

MACSF assurances - SIREN n° 775 665 631 - Société d'Assurances Mutuelle - Entreprise régie par le Code des assurances - MACSF épargne retraite - Société Anonyme d'Assurances sur la Vie régie par le Code des assurances, au capital social de 58 737 408 €, entièrement libéré - Enregistrée au RCS de Nanterre sous le n° 403 071 095 - Siège social : Cours du Triangle - 10 rue de Valmy - 92800 PUTEAUX - Adresse postale : 10 cours du Triangle de l'Arche - TSA 60300 - 92919 LA DEFENSE CEDEX.