LA LETTRE PATRIMONIALE

°37

AUTOMNE 2021

AXYNE finance

la signature du conseil patrimonial

sommaire °37

édito .3

météo des marchés .4

conseils & placements .8

côté entreprises .12

immobilier .14

coup de coeur .16

.3

édito

«Les plans ne sont rien, c'est la planification qui compte» David Dwight E.

La récente flambée du prix des matières premières, à travers le gaz, l'énergie ou le pétrole, est au centre des préoccupations aujourd'hui. Le pouvoir d'achat génère une inquiétude grandissante pour les ménages français. La pression fiscale, bien qu'ayant bénéficié ces dernières années de certaines mesures d'allégement, pèse également sur le pouvoir d'achat. Alors pourquoi ne pas réduire sa facture fiscale ? C'est encore possible mais il ne faut pas trop tarder. En effet, il reste moins de 2 mois avant la fin de l'année et choisir la solution la plus adaptée à vos objectifs et votre situation nécessite de faire en amont, plusieurs vérifications.

Dans un premier temps, nous aborderons notre vision macro-économique, puis nous vous présenterons plusieurs opportunités permettant de diminuer votre pression fiscale. Les rubriques Retraite et Immobilier traiteront de deux de ces solutions, à savoir le plan d'épargne retraite et l'investissement en loi Pinel. La page FUSAX mettra en avant la société SOMAC et son récent repreneur, Laurent Cathaud. Enfin, notre sujet coup de cœur de cette saison est l'édition 2021 du festival d'art contemporain « Les jours de Lumière », soutenu par AXYNE FINANCE.

Toute notre équipe reste bien évidemment à votre disposition pour répondre à vos questions et éclairer vos prises de position.

Bonne lecture !

Crédit photo Marielle NIELS

Eric BORIAS & Laurent CORNET
Associés fondateurs

AXYNE FINANCE SARL au capital de 400.000 €
28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS

T- 04 69 98 10 10 - contact@axynefinance.fr

Agréments :
CIF = Conseil en investissements financiers – Membre de la CNCIF, 103 Boulevard Haussmann 75 008 Paris. Activité enregistrée sous le N°D007067 auprès de la Chambre Nationale des Conseillers en Investissements Financiers (CNCIF), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).
Courtier IOBSP- Courtage en assurances enregistré à l'ORIAS sous le N°07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - ACPR, 4 place de Budapest, CS 92459, 75436 PARIS Cedex 09. Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Carte T professionnelle enregistrée sous le N°CPI 7501 2017 000 020 357, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle (MMA IARD)

Rédaction : Axyne Finance

Eric BORIAS
Laurent CORNET
Pauline CHATIGNOUX
Océane GONCALVES
David RAGE / FUSAX Partners
Loïc GUILHOMOND / AXYNE IMMOBILIER

Crédit photos : Marielsa NIELS - AdobeStock - Les Jours de Lumière
Maquette : RHIZOME STUDIO

météo des marchés

Marchés de Taux	Niveau au 08/10/2021	Niveau au 31/12/2020
Eonia (taux 1 Jour) (Europe)	-0.51 %	-0.47 %
Euribor 3 mois (Europe)	-0.55 %	-0.55 %
Euribor 1 an (Europe)	-0.48 %	-0.50 %
OAT 10 ans (Etat français)	-0.19 %	-0.35 %
BUND 10 ans (Etat allemand)	-0.15%	-0.57 %
BOND 10 ans (Etat US)	1.61 %	0.91%

TAUX COURT TERME

TAUX LONG TERME

Devises/Or/Pétrole	Niveau au 08/10/2021	Evol. depuis 01/01/2021
Euro / Dollar	1.16	-5.48 %
Or / Gold ($/once)	1 757	-7.10 %
Pétrole / Brent ($/b)	82.5	59.59 %

MARCHÉS DIVERS

Marchés actions	Niveau au 08/10/2021	Perf. depuis 01/01/2021
CAC40 (France)	6 560	18.17 %
DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	4 073	14.05 %
S&P 500 (US)	4 391	16.91 %
NASDAQ (US)	14 580	13.12 %
FOOTSIE 100 (Royaume-Uni)	7 096	9.83 %
NIKKEI 225 (Japon)	28 049	2.20 %
MSCI EM (Pays Emergents)	1 257	-2.69 %
MSCI WORLD (33 pays développés)	3 044	13.15 %

MARCHÉS ACTIONS

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg
Rédigée le mardi 12 octobre 2021

Quelle vision macroéconomique ?

Les investisseurs sont inquiets de la flambée des matières premières, et en particulier du gaz et du pétrole, ainsi que des tensions sur les chaînes d'approvisionnement qui accélèrent l'inflation des deux côtés de l'Atlantique. Cet emballement des prix favorise certes les cours des valeurs de l'énergie, mais nourrit les inquiétudes concernant **le ralentissement de la reprise économique** et le redressement des bénéfices des entreprises après les bonnes surprises du premier semestre. **L'inflation** est synonyme de hausse des taux d'intérêt, surtout si elle ne s'annonce pas si « transitoire » que les banquiers centraux l'estimaient cet été. Les rendements obligataires se sont tendus, à 1,60 % pour le T-Bond, **l'emprunt d'Etat américain à 10 ans** (voir tableau ci-dessus), alors qu'il évoluait autour de **1,20 % début juillet**. Or, **hausse des taux et marchés d'actions ne font guère bon ménage**, en particulier avec les grandes valeurs de croissance (technologiques) qui ont nourri la hausse des indices boursiers cette année.

L'énergie met les marchés sous pression !

Le marché de l'énergie, avec les cours du pétrole qui sont remontés à un plus-haut de trois ans (au-delà de 80 $ pour le baril de Brent), a nourri de nouvelles inquiétudes sur les marchés financiers.

Quelle interprétation des marchés financiers ?

Il y a bien sûr des risques sur les marchés financiers mais des remèdes existent. Les **facteurs négatifs** (début du « tapering » aux Etats-Unis, chiffres inquiétants de l'inflation et ralentissement économique en Chine) sont **nombreux**.
La croissance a sans doute atteint **son plus-haut** en mai-juin, cependant elle reste forte. La Réserve fédérale américaine, qui injecte encore tous les mois 120 milliards de dollars dans le système financier, devrait alléger son dispositif. La Banque Centrale Européenne, qui met, elle, 100 milliards d'euros par mois sur la table, parle aussi d'un recalibrage. Autrement dit, ces **injections massives**, qui font office de **vent porteur sur les marchés financiers**, vont faiblir puis disparaître. Les **prévisions en Europe** ont été abaissées mais elles demeurent supérieures à **4 % pour 2022**. Il y a deux ans, pré-Covid, la croissance plafonnait à 1%. Il en va de même aux Etats-Unis.

> « La croissance a sans doute atteint son plus-haut en mai-juin, cependant elle reste forte. »

Point de vue d'Axyne Finance et comment agir ?

Les actions sont plus intéressantes que les obligations. Toutefois, à court terme, les places financières sont dans une phase de consolidation en raison d'interrogations sur la croissance chinoise, les prix de l'énergie et l'impact des pénuries actuelles sur l'inflation.

Dans ces conditions, il est important de **conserver un portefeuille équilibré** entre des fonds constitués de titres value et des valeurs de croissance (technologiques), des défensives. Nous recommandons et diversifions également une partie des portefeuilles sur les zones émergentes et asiatiques car nous estimons que le potentiel de hausse des marchés sera supérieur à celui des pays développés.

article rédigé par

Eric BORIAS
Associé fondateur

conseils & placements

Impôt 2021

Les opportunités pour réduire la pression fiscale

Il reste à peine deux mois avant de terminer cette année 2021 et ces derniers mois peuvent être une opportunité pour diminuer votre pression fiscale de l'année.

Les demandes affluent généralement à la dernière minute mais il est préférable d'anticiper afin de choisir la solution adaptée à votre situation et à vos objectifs.

De plus, deux vérifications doivent s'effectuer en amont :

1. S'assurer que le plafonnement global des niches fiscales n'est pas atteint : les possibilités sont limitées à 10 000 € par an pour les réductions et crédits d'impôt à l'exception de l'investissement dans les DOM-TOM (Girardin) ou le cinéma (SOFICA) qui bénéficient d'un plafond plus important.

2. Vérifier le dispositif utilisé : réduction ou déduction d'impôt (ou les deux).

La vérification de ces éléments permet d'adapter la stratégie de défiscalisation.

Quelles solutions pour quelle stratégie d'optimisation fiscale ?

Les dispositifs de défiscalisation peuvent être répartis en **4 familles**, selon **2 principales stratégies d'optimisation** :

Légende Contribuables généralement concernés : Accessible à tous Contribuables moyennement imposés Contribuables fortement imposés Cas particuliers	**Déduction des revenus imposables**	**Réduction ou Crédit d'Impôt sur le Revenu** (% sur la somme investie) Soumis au **plafonnement des niches fiscales 10 000 €** SAUF GIRARDIN & SOFICA
Produits d'épargne	**. Plan d'Epargne Retraite (PER)**	**. Epargne Handicap** (Option particulière en assurance-vie)
Investissements Immobilier	**. Déficit foncier** **. Loi Monuments Historiques**	**. Loi PINEL** **. Loi Denormandie** **. Loi MALRAUX** Etc.
Investissements dans des entreprises		**. Loi GIRARDIN** **. Groupements fonciers** **. FCPI / FIP** **. SOFICA** **. Investissement PME** **. Investissement solidaire**
Dépenses familiales		**. Dons aux associations** **. Emploi à domicile** **. Garde d'enfant**

A titre d'exemple, si vous bénéficiez du crédit d'impôt pour emploi de salarié à domicile à hauteur de 50 % des dépenses engagées, il se peut que vous ayez utilisé une bonne partie du plafonnement global. Il peut alors être judicieux de viser la déduction fiscale avec le Plan d'Epargne Retraite (PER) par exemple ou encore d'utiliser un dispositif pour lequel le plafonnement grimpe à 18 000 €, comme le Girardin.

A noter cependant que la solution retenue ne doit pas poursuivre un but principalement fiscal et doit être adaptée à vos objectifs patrimoniaux et être adaptée à votre profil de risque.

En complément du panorama des solutions existantes, nous allons faire un focus sur quelques véhicules permettant d'alléger l'impôt : les FIP et FCPI, l'investissement IR-PME et l'investissement en loi GIRARDIN.

article rédigé par

Laurent CORNET
Associé fondateur

Zoom sur quelques véhicules de défiscalisation :

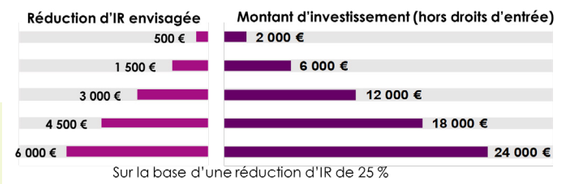
FCPI / FIP, IR-PME : Investir dans les entreprises

Le private equity, ou capital investissement, permet de soutenir l'économie en investissant dans des sociétés non cotées, de profiter d'un avantage fiscal et de parier sur une plus-value. Selon France Invest, le capital-investissement a rapporté 10,4 % net de frais par an depuis l'origine, en 1987 ! Corrélativement, il faut être capable de supporter le risque de telles solutions pour lesquelles il est possible de perdre l'intégralité du capital investi.

Il existe plusieurs véhicules ouverts aux particuliers :

– Les fonds d'investissement de proximité (**FIP**) et les fonds communs de placement dans l'innovation (**FCPI**), qui permettent de favoriser les entreprises dites innovantes et les PME de proximité.

L'investisseur bénéficie d'une **réduction fiscale de 25 % du montant investi** (au lieu de 18 % auparavant). Le plafond est de 12.000 € pour une personne seule et le double pour un couple, soit une réduction fiscale maximale de 6.000 €.



Ces solutions sont soumises au plafonnement global des niches fiscales fixé à 10.000 € (tout excédent est perdu).

– l'**IR-PME**, aussi appelé « dispositif Madelin », est la souscription au capital d'une jeune entreprise française. La réduction fiscale est aussi de 25 % des sommes investies, **dans la limite de 50.000 €** de versement pour un célibataire (100.000 € pour un couple). Le montant de la réduction d'impôt qui excède le **plafonnement global est reportable les quatre années suivantes**.

A noter qu'au niveau de l'appréciation du risque, un FIP ou un FCPI présente un risque mutualisé car le fonds est composé de plusieurs sociétés alors qu'avec le dispositif Madelin, le pari concerne une seule entreprise. C'est un peu quitte ou double.

! Comme mentionné, il convient néanmoins d'être en capacité de supporter les risques de ces solutions dont les principaux sont le risque de perte en capital, d'illiquidité et lié au blocage des parts pour les FIP / FCPI. Pour ces derniers, il existe 12 critères de risque qui sont détaillés dans les fiches règlementaires clés et dans le règlement de chaque fonds remis au client.

Investissement en loi GIRARDIN

La loi GIRARDIN est un dispositif de défiscalisation récompensant l'investissement privé en Outre-mer d'un avantage fiscal immédiat.

Deux dispositifs coexistent : le **Girardin Industriel** (Art. 199 undecies B du CGI) et le **Girardin logement social** (Art. 199 undecies C du CGI). Le fonctionnement est similaire pour les deux solutions : l'investisseur apporte des fonds au sein d'une « société de portage » dont il devient associé. Ces fonds servent à financer les investissements d'une société exploitante ou d'un organisme de logement social et l'investisseur bénéficie d'un avantage fiscal en contrepartie de son investissement.

En pratique, l'investisseur bénéficie de la réduction d'impôt à l'année N+1 du versement de son apport. C'est ce que les monteurs de ces opérations appellent régulièrement **une réduction d'impôt « one shot »**. En effet, bien que l'investisseur ait l'obligation de rester associé de la société de portage pendant une durée minimale de 5 ans, il perçoit l'avantage fiscal seulement en début de période.
S'il souhaite bénéficier d'une réduction d'impôt de manière récurrente, il doit donc investir chaque année dans un autre programme de défiscalisation.

A noter qu'il est possible, par ce biais, de bénéficier d'une **réduction d'impôt significative allant jusqu'à, au maximum, 60 000 €** :

Dispositif du CGI	Réduction d'impôt max	Type d'opération	Taux de rétrocession locataire	Réduction d'impôt maximale
Art 199 Undecies B	18 000 € net de rétrocession locataire	Industriel Plein droit	56 %	40 909 €
		Industriel Agrément	66 %	52 941 €
Art 199 Undecies C		Logement social Agrément	70 %	60 000 €

! Les investissements rentrant dans le champ du dispositif girardin procurent des économies d'impôt sur le revenu significatives. Il convient néanmoins d'être en capacité de supporter les risques inhérents à ces dispositifs, principalement liés à l'exploitation des activités financées, à l'utilisation frauduleuse des fonds ainsi qu'à la requalification fiscale. *Pour en savoir plus : https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/investir-en-defiscalisation-que-faut-il-savoir-sur-les-dispositifs-girardin*

NOTRE CONSEIL.

Face à la diversité de l'offre, il peut être judicieux de faire appel à nos services afin de d'établir ensemble la meilleure stratégie et d'utiliser le ou les produit(s) adapté(s) à votre situation et votre situation fiscale et patrimoniale. De plus, certaines solutions peuvent présenter un risque fiscal ou de perte en capital. La sélection des solutions est donc très importante, d'où l'intérêt de solliciter votre conseiller.

article rédigé par
Pauline CHATIGNOUX
Conseiller patrimonial

retraite & prévoyance

Le PER, un véritable outil de stratégie patrimoniale !

Grâce à ses nombreux atouts, le PER s'impose comme un produit dédié à ceux qui souhaitent se constituer un complément de revenus pour la retraite et profiter d'une sortie en capital à l'échéance. Mais, au-delà de ça, ce produit laisse place à de véritables stratégies patrimoniales.

Profiter des effets de levier fiscaux et financiers

A l'entrée :

Le premier avantage repose sur la possibilité de déduire l'intégralité des sommes versées sur le PER du revenu imposable, et dont de l'impôt sur le revenu dans la limite des plafonds suivants :

Pour les salariés :

- Plafond de déductibilité 2021 = **10 % du revenu d'activité 2020** dans la limite de 8 x le plafond annuel de la Sécurité Sociale (PASS*)
- Ou 10 % du PASS*
- Le + : **Report sur 3 ans possible des plafonds non utilisés (2020, 2019 et 2018)**

Pour les travailleurs non-salariés (TNS) :

- Plafond de déductibilité TNS 2021 : **10 % du bénéfice imposable 2021** dans la limite de 8 fois x le PASS* **+ 15 % supplémentaires sur la fraction du bénéfice 2021 comprise entre 1 et 8 x le PASS***
- Ou 10 % du PASS*

*Plafond Annuel de la Sécurité Sociale 2021 : 41 136 €.

A la sortie :

En cas de sortie en capital, et si les cotisations ont fait l'objet d'une déduction fiscale à l'entrée, la quote-part des versements est imposée à l'impôt sur le revenu et les produits sont pour leur part soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %.

Par conséquent, plus la tranche marginale d'imposition (TMI) de l'impôt sur le revenu à l'entrée est élevée par rapport à la TMI à la sortie (45 % puis 30 % par exemple), plus épargner sur un PER sera efficace. Pour des sommes significatives, il pourra être utile de privilégier une sortie fractionnée en capital pour lisser la fiscalité à la sortie.

Une déduction efficiente avec une TMI élevée

Hypothèse d'une personne célibataire qui verse 8 000 € sur son PER. Son économie d'impôt sera de :

Tranche à	Economie d'impôt
45 %	3 600 €
41 %	3 280 €
30 %	2 400 €
11%	880 €

Par ailleurs, par l'effet de la capitalisation, la performance du PER sera améliorée lorsque la phase d'épargne est longue et la rentabilité annuelle est forte.

Anticiper les conséquences en cas de décès

En cas de dénouement du contrat avant 70 ans, les bénéficiaires profiteront de la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie avec les fameux 152 500 € d'abattement par bénéficiaire (puis taxation à 20 % puis 31,25 %). A noter que le régime s'appliquant à l'assurance-vie reste plus souple que pour le PER. Dans le cadre de l'assurance-vie, l'abattement profite aux primes versées avant 70 ans. Avec un PER, ce même abattement n'est offert, que si, et seulement si, le souscripteur décède avant 70 ans.

Si le titulaire décède après 70 ans, les sommes seront soumises aux droits de succession (après application d'un abattement global de 30 500 €), même si elles ont été versées avant 70 ans !

De prime abord, l'importance pratique du texte peut sembler résiduelle car en pratique, les contrats sont dénoués avant 70 ans. Toutefois, il est fort probable que la réforme des retraites et la commercialisation des PER changent la pratique de sorte que de nombreux plans seront en cours après les 70 ans du titulaire. Il peut donc être judicieux, selon votre situation et vos objectifs, de désigner le conjoint ou le partenaire de PACS bénéficiaire, qui est exonéré de toute fiscalité sur les capitaux décès.

PER et enfants mineurs

La loi n'impose pas de condition d'âge minimum pour ouvrir un PER individuel. Le PER devient alors un outil de référence pour aider ses enfants à se constituer une épargne ou anticiper l'acquisition de leur résidence principale (cas de déblocage anticipé du PER) tout en défiscalisant des sommes raisonnables de leur revenu imposable.
Concrètement, les parents peuvent souscrire un PER au nom et pour le compte de leur enfant et envisager la déductibilité des versements tant que l'enfant reste rattaché au foyer fiscal. Concernant le plafond de déductibilité, il s'élève à 10 % du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS) de l'année en cours soit 4 113 € pour 2021 avec la possibilité d'utiliser la fraction du plafond non utilisée les trois années précédentes.
A noter que les versements effectués sur le PER d'un enfant n'entament pas le plafond d'épargne retraite des parents.

Remarque utile : Les versements peuvent faire état d'un présent d'usage à condition, bien évidemment, de respecter les conditions propres à ce dernier et d'apprécier le montant en fonction du revenu et du patrimoine des parents.

Exemple chiffré :

Les époux Dupont ont une tranche marginale d'imposition (TMI) de 30%. Ils décident d'ouvrir un PER au nom de leur fille mineure de 16 ans, avec un versement de 4 113 € (plafond de l'année). Cette dernière n'ayant jamais utilisé ses plafonds d'épargne retraite, l'intégralité du versement est déductible des revenus du foyer. Les parents vont donc venir réduire le montant de leurs revenus imposables à hauteur de 4 113 €. **En gommant ces revenus, ils réalisent une économie d'impôt de 1 234 € (TMI de 30% x 4 113 €)**.

Impact PER au niveau des parents	
Versements	4 113 € / an
Economies d'impôt	1 234 € / an
Effort d'épargne réel	2 879 € / an
Economie d'impôt totale sur 10 ans	12 340 €

article rédigé par

Océane GONCALVES
Conseillère en prévoyance et retraite

côté entreprises

SOMAC
(Société de Menuiserie et d'Agencement du Centre)

Créée en 1985 à Clermont-Ferrand par M. Daniel BARTHELEMY, la société **SOMAC** s'est développée dans le domaine de la menuiserie et des agencements intérieurs. Elle s'est par la suite progressivement spécialisée dans l'installation et la pose d'ensembles fabriqués par l'industrie du bois et du PVC, pour les bâtis neufs et anciens. Avant la reprise par M. Cathaud, elle réalisait un chiffre d'affaires de 1 800 K€ et employait 8 salariés. Elle opère essentiellement sur l'agglomération Clermontoise et les communes limitrophes.

Notre cabinet FUSAX PARTNERS qui a accompagné la cession-acquisition de la Société SOMAC, a eu l'opportunité d'interviewer Laurent CATHAUD.

Il nous parle de son parcours et de sa nouvelle activité.

M. Laurent CATHAUD a exercé durant plusieurs années en tant que technico-commercial avant de monter sa propre société nommée RTS (Rénovation Traitement de Surfaces), spécialisée dans la pose et la rénovation de parquets. Après 15 ans de développement interne, il a menée l'acquisition de la SOMAC dans un but de croissance externe, afin de créer des synergies entre deux activités très complémentaires, et par conséquent proposer une offre plus complète à ses clients.

Laurent CATHAUD

Laurent, pouvez-vous nous décrire l'activité et les marchés de votre entreprise ?

La SOMAC est une menuiserie spécialisée dans la fabrication et la pose d'agencements intérieurs (fenêtres, portes, huisseries, placards, banques d'accueil…). L'activité est positionnée à 90% sur les marchés d'appels d'offre, notamment pour l'habitat collectif type Ophis, Auvergne habitat, Logidome…..

Pourquoi votre choix s'est-il porté sur la société SOMAC ?

L'acquisition de la SOMAC s'est présentée comme une opportunité : connaissant son activité - ma première entreprise RTS (menuiserie spécialisée parquet) collabore avec elle depuis 15 ans – la SOMAC m'a semblée parfaitement adaptée à mes projets de développement. C'est une société saine, renommée et rentable, positionnée sur un marché porteur très complémentaire à RTS.

Comment s'est passé la transition avec le cédant ?

La transition avec Le cédant, M. Daniel BARTHELEMY, s'est faite sur 12 mois, période nécessaire et suffisante pour assurer le passage de relais, et mettre en place l'organisation du fonctionnement des 2 structures (SOMAC et RTS) : intégration de nouveaux locaux et nouvelle organisation du personnel. La transition a été facilité par une très bonne collaboration avec M. Daniel BARTHELEMY.

Quels sont vos projets de développements pour l'avenir de SOMAC ?

Je souhaite tout d'abord pérenniser et consolider l'activité de la SOMAC, avant de diversifier vers le marché des particuliers (notamment par le biais des architectes et architectes d'intérieur), en m'appuyant sur les compétences de mes 2 entreprises.

Quelles sont les qualités indispensables pour gérer votre entreprise ?

La patience, la priorisation, la capacité à prendre du recul, décider. Le chef d'entreprise est seul, il doit analyser rapidement et efficacement toutes ses décisions et les conséquences de celles-ci.

Quels conseils donneriez-vous à un repreneur d'entreprise ?

Avoir recours à un conseil extérieur qui n'est ni de la famille, ni partie prenante dans la reprise, et si possible faire l'acquisition seul sans associé : c'est plus difficile mais on reste maître de ses décisions.

FUSAX PARTNERS est particulièrement honoré et fier d'avoir accompagné avec succès la cession-acquisition de cette belle entreprise et souhaite la plus grande réussite à Laurent CATHAUD pour le développement de son activité. Notre cabinet est notamment intervenu pour élaborer la stratégie de financement du projet et accompagner Laurent Cathaud dans ses démarches de recherche de financement.

propos recueillis par
David RAGE
Associé fondateur FUSAX PARTNERS

immobilier

La loi PINEL pourquoi son intérêt augmente depuis 2 ans ?

Vous êtes nombreux à connaitre le dispositif Pinel (par la presse ou pour en avoir profité).

Lancé il y a déjà 7 ans, ses caractéristiques actuelles sont maintenues jusqu'à fin 2022.
L'acquéreur d'un appartement neuf peut, s'il respecte quelques règles (loyers plafonnés, typologie de locataire…), réduire son imposition jusqu'à 21 % du montant de son achat immobilier (dans la limite de 300 000€ par an).

Toutes les villes ne sont pas concernées puisque, en Auvergne, seules les villes de Chamalières et Clermont Ferrand peuvent profiter du dispositif.

Un écart entre l'ancien et le neuf qui se réduit

Clermont Ferrand faisait partie des quelques villes en France où l'écart entre l'ancien et le neuf était fort voire très fort. Cet écart limitait relativement l'intérêt d'une acquisition neuve puisque la valeur, nette d'économie fiscale, restait relativement éloignée de la valeur d'un bien ancien rénové.

Depuis quelque mois, les prix de l'ancien augmentent fortement et les beaux emplacements ont connu des hausses de prix importantes.

Aujourd'hui il est difficile de trouver un bien ancien à moins de 2600/2800 €/m² si son emplacement est de qualité, s'il possède un extérieur et s'il ne nécessite pas de trop grosses rénovations.

En comparaison, vous pouvez trouver des appartements neufs de qualité (emplacement, situation), éligible en loi Pinel, partir de 3900€/m² avec parking.

L'économie fiscale de 21 % associés aux frais de notaire réduits dans le neuf (2,5 % contre 8 % dans l'ancien) rapprochent fortement les deux valorisations, surtout si l'on intègre deux critères auparavant négligés par les acquéreurs.

Écologie et hausse des matières premières : deux critères dont la valeur économique est encore insuffisamment prise en compte !

Depuis le 01 juillet 2021, les diagnostics de performance énergétique ont été modifiés.

Si la notation reste la même (note de A à G), les algorithmes de calculs ont dégradé les notes des appartements anciens sur des critères d'isolation mais aussi d'énergie utilisée (les habitations équipées du gaz ont notamment une note dégradée par rapport aux diagnostics antérieurs à juillet dernier).

En parallèle, la loi « climat et résilience » publiée au JO du 24 août dernier indique que les logements loués avec une étiquette G ne pourront plus être mis en location à compter de 2025, les étiquettes F seront concernées en 2028.

Des travaux de mise aux normes seront donc à réaliser et leur montant n'est pas toujours facile à apprécier.

C'est un paramètre qui n'est pas systématiquement pris en compte dans la valorisation des biens anciens.

Si l'on ajoute la hausse du prix des matières premières et notamment de l'électricité et du gaz (au cœur de l'actualité de ces dernières semaines), l'achat d'un bien neuf, peu consommateur d'énergie (car parfaitement isolé), devient réellement intéressant.
C'est par conséquent un regard…neuf, vis à vis de cette loi, qu'i serait peut être bon d'avoir !

Rappelons pour être complet que la loi Pinel rentre dans le plafond annuel des niches fiscales, que son taux d'économie n'est pas toujours idéal pour les personnes aux revenus élevés (comparativement à d'autres dispositifs sur le marché).

Rappelons pour terminer que les 3 critères essentiels de l'immobilier n'ont toujours pas changé :

- ***N° 1 : L'emplacement***
- ***N° 2 : L'emplacement***
- ***N° 3 : L'emplacement***

A ce titre, c'est avant tout un bien immobilier que vous devez choisir et non une économie fiscale !

A bon entendeur…

rubrique rédigée par

Loïc GUILHOMOND
Responsable immobilier

T. 06 28 45 08 38

coup de cœur

Le festival d'Art contemporain «Les Jours de Lumière» s'est déroulé du 24 au 26 septembre 2021 à Saint Saturnin, charmant village médiéval au cœur de notre belle Auvergne. Il s'agit d'un évènement culturel unique, pour lequel Axyne Finance est mécène.

Les Jours de Lumière

© Aurélie Abadie + Sauques Samuel

L'association AMOS créée, il y a vingt-deux ans, a organisé récemment son 12ème Festival dédié à l'art contemporain et à la spiritualité.

Evènement culturel unique, c'est tout le village de Saint-Saturnin qui s'ouvre à l'art en proposant près de 500 œuvres de plusieurs artistes de renom, présents tout le temps du festival et qui sont répartis ainsi que leurs œuvres dans tous les bâtiments emblématiques, dont le château de St Saturnin, mais également dans les maisons, les rues du village.

Ces Jours de Lumière offrent l'opportunité d'assister à des animations des conférences, des ateliers, des surprises musicales, ...

© Matthieu Ricard

Site internet : www.lesjoursdelumiere.com

Cette édition avait pour thème **Visages & Paysages** : réels, imaginaires ou artificiels. Les visages dans toutes les situations, du quotidien, les paysages paisibles ou troublants avec leurs influences.

Le programme a mis à l'honneur :

Fabien VERSCHAERE et FKDL qui ont réalisé des fresques d'art urbain au sein du village,
des artistes venant de l'étranger, tels que Oleg SHUPLIAK d'Ukraine ou les œuvres de Matthieu RICARD du Népal, ainsi que de nombreux Peintres, Sculpteurs, Céramistes, Plasticiens, Verriers, Photographes et Vidéastes.

Ces Jours de Lumière sont une invitation à voir différemment le quotidien, à une rencontre personnelle et conviviale avec tous les artistes, à un regard sur soi-même, sur les autres, sur la nature et le monde.

AXYNE finance

LA LETTRE PATRIMONIALE

°37

AUTOMNE 2021

AXYNE finance

28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
T- 04 69 98 10 10 - contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr

la signature du conseil patrimonial