

LA LETTRE  
PATRIMONIALE

° 43

PRINTEMPS 2023

A X Y N E  
*finance*

*la signature du conseil patrimonial*

# sommaire

# 43

édito .3

météo des marchés .4

conseils & placements .8

prévoyance & retraite .12

côté entreprises .14

immobilier .16

coup de coeur .18

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 Conseils Experts Financiers (CNCEF), 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 Prudential 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 : Mariëla NIELS - AdobeStock - Le Tresseur - AUVERGNE MAINTENANCE BATIMENTS  
Maquette : RHIZOME STUDIO

## .3 édito

« On se souvient  
toujours des dates  
importantes...  
le lendemain. »

Léonard Rossiter

### *Impôts sur le revenu 2023 : plus que quelques jours pour remplir votre déclaration*

Il est grand temps de se pencher sur votre déclaration de revenus. En effet, même si la mise en place du prélèvement à la source et la déclaration automatique de certains revenus simplifient les choses, il convient à minima de vérifier les montants connus et communiqués par l'administration fiscale. Si vous employez un salarié à domicile ou avez recours à un organisme de services à la personne, il convient d'être vigilant à bien déclarer la nature des services fournis. De plus, pensez à bien déclarer vos biens immobiliers sur votre espace cette année !

Pour les télé télédéclarants Puydômols, vous disposez encore de quelques jours pour remplir vos obligations fiscales. En cas de doute, s'il manque des informations ou des justificatifs, mieux vaut ne pas trop différer la validation de la déclaration au risque de passer la date limite et de subir 10 % de majoration, en plus d'intérêts de retard sur les sommes non déclarées dans les délais. A noter que dès août, le service permettra de corriger vos erreurs en ligne.

Dans un premier temps, nous aborderons notre vision macroéconomique habituelle. Ensuite, nous ferons un point sur les dates limites à respecter et les nouveautés de la campagne déclarative. Puis, nous ferons un focus sur le sort du Plan d'Épargne Retraite (PER) en matière d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). La rubrique immobilière fera un point sur l'immobilier en période de hausse des taux. FUSAX PARTNERS présentera le cédant de la société Auvergne Maintenance Bâtiments, Monsieur Pascal Vernet. Enfin, notre sujet coup de cœur mettra en lumière Thibault Omerin, 26 ans et à la tête de sa société de lacets 100 % auvergnats et originaux.

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

Bonne lecture !



Eric BORIAS & Laurent CORNET  
Associés fondateurs

AXYNE  
finance

# météo des marchés

| Marchés de Taux              | Niveau au 19/05/2023 | Niveau au 31/12/2021 |   |
|------------------------------|----------------------|----------------------|---|
| ESTER (taux 1 Jour) (Europe) | 3,15 %               | 1,89 %               | ↗ |
| Euribor 3 mois (Europe)      | 3,42 %               | 2,13 %               | ↗ |
| Euribor 1 an (Europe)        | 3,88 %               | 3,26 %               | ↗ |
| OAT 10 ans (Etat français)   | 3,01 %               | 3,10 %               | ↘ |
| BUND 10 ans (Etat allemand)  | 2,43 %               | 2,57 %               | ↘ |
| T-BOND 10 ans (Etat US)      | 3,68 %               | 3,88 %               | ↘ |

TAUX COURT TERME

TAUX LONG TERME

| Devises/Or/Pétrole          | Niveau au 19/05/2023 | Evol. depuis 01/01/2022 |   |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|---|
| Euro / Dollar               | 1,08                 | 1,00 %                  | ↗ |
| Or / Gold (\$/once)         | 1 982                | 8,60 %                  | ↗ |
| Pétrole / Brent (\$/b) 1591 | 75,60                | - 12,10 %               | ↘ |

MARCHÉS DIVERS

| Marchés actions                 | Niveau au 19/05/2023 | Perf. depuis 01/01/2022 |   |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------|---|
| CAC40 (France)                  | 7 492                | 15,70 %                 | ↗ |
| DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)     | 4 395                | 15,80 %                 | ↗ |
| S&P 500 (US)                    | 4 192                | 9,20 %                  | ↗ |
| NASDAQ (US)                     | 12 658               | 20,90 %                 | ↗ |
| FOOTSIE 100 (Royaume-Uni)       | 7 757                | 4,10 %                  | ↗ |
| NIKKEI 225 (Japon)              | 30 808               | 18,10 %                 | ↗ |
| MSCI EM (Pays Emergents)        | 977                  | 2,20 %                  | ↗ |
| MSCI WORLD (33 pays développés) | 2 843                | 9,20 %                  | ↗ |

MARCHÉS ACTIONS

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg  
 Rédigé le 23 mai 2023

## SELL IN MAY AND GO AWAY ?

Avec mai commence le début de la période printemps-été statistiquement négative pour les marchés financiers et à l'origine du célèbre dicton boursier qui figure en titre de cette Météo des marchés.

### Quelle vision macroéconomique ?

La croissance mondiale faiblit, peut-être même un peu plus fortement qu'attendu. De nombreux signaux faibles en attestent. Les exportations allemandes ont ainsi chuté deux fois plus que prévu en mars, diminuant de 5,5 % par rapport au mois précédent, selon les données de l'Office Fédéral de la statistique. Fin avril, le Fonds Monétaire International (FMI) a d'ailleurs revu légèrement à la baisse ses prévisions. L'institution vise désormais une croissance économique mondiale de 2,8 % en 2023 (après un rythme de 3,4 % en 2022), de seulement 1,6 % aux Etats-Unis et de 0,8 % dans la zone euro. La Fed a encore relevé ses taux directeurs de 25 points de base, mercredi 3 mai, les fonds fédéraux étant dans la fourchette 5 % - 5,25 %. C'est la dixième hausse d'affilée, mais il est encore trop tôt pour évoquer une pause avec certitude. La Fed comme le FMI mettent en garde contre le niveau d'incertitude particulièrement élevé actuellement. En conséquence, Jerome Powell ne veut pas s'engager sur une tendance et signale qu'il prendra ses décisions réunion après réunion du comité de politique monétaire de la Fed. La Banque Centrale Européenne (BCE) semble aussi partager les préoccupations de sa consœur américaine.

Christine Lagarde, sa présidente, a relevé les taux de 25 points de base, jeudi 4 mai, et entend continuer sa lutte contre l'inflation. En effet, l'inflation globale a tressauté en avril. Le rythme annuel des prix à la consommation a atteint 7 % dans la zone euro, soit un léger gain de 0,1 point de pourcentage par rapport au mois précédent. Toutefois, l'inflation sous-jacente (hors énergie et hors alimentation) se détend (de 5,7 % à 5,6 %). Le reflux de l'inflation alimentaire (de 2 points, à +13,6 %), après deux années de flambée, est clairement une bonne nouvelle, même si elle doit être prise avec des pincettes. L'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) a ainsi atteint 4,6 % en France. Le taux de dépôt est ainsi porté à 3,25 %, celui du refinancement à 3,75 % et, enfin, celui de la facilité de prêt marginal à 4 %. Les six dernières réunions de politique monétaire de la BCE se sont ainsi soldées par autant de hausses de taux, pour un relèvement global de 350 points de base depuis juillet 2022, de loin le plus abrupt de son histoire. Dans cet environnement, il est probable que le Cac 40 se mette également en mode pause. Le marché a également besoin d'une confirmation de la reprise économique en Chine à la sortie de la crise sanitaire, ce qui peut prendre quelques mois.

.6

### Quelle interprétation des marchés financiers ?

Après un bond de 15 % du Cac 40 depuis le début de l'année (cf tableau ci-dessus), les marchés financiers devraient avoir du mal à maintenir cette cadence, d'autant que la croissance économique mondiale montre des signes de faiblesse et que les banquiers centraux entendent maintenir une politique monétaire restrictive pour lutter contre l'inflation. Si les patrons demeurent optimistes, les analystes, quant à eux, sont plus timorés, comme en témoignent leurs prévisions de bénéfice net par action pour les groupes du Cac en 2023, en baisse de 4 % depuis le 1er janvier.

« les marchés financiers devraient avoir du mal à maintenir cette cadence »

.7



## Point de vue d'Axyne Finance et comment agir ?

Dans cet **environnement économique et financier**, nous adoptons une **position relativement prudente**. Les **marchés financiers étant actuellement à des niveaux élevés**, il est donc préférable d'être un peu conservateur, d'autant que le contexte économique et géopolitique n'incite pas à l'optimisme. Les investisseurs peuvent attendre un petit recul sur les marchés actions pour acheter. C'est peut-être le moment de **surpondérer la partie obligataire**. Pour éviter d'acheter au plus haut sur les marchés actions, une bonne méthode consiste à procéder à des **investissements réguliers afin de lisser son cours d'achat**. Au global, en termes d'allocations d'actifs, une répartition 60 % en actions et 40 % supports obligataires/fonds euros a fait ses preuves par le passé.

Toute notre équipe et nous-même restons bien évidemment à vos côtés, pour vous accompagner.



article rédigé par

**Eric BORIAS**  
Associé fondateur

# conseils & placements

.8

## Campagne déclarative 2023 : quelles dates limites ?

Le service de déclaration en ligne est ouvert depuis le jeudi 13 avril 2023 et jusqu'aux dates limites établies par département et par zone.

.9

## Dates limites de dépôt des déclarations

Les déclarations IR et IFI doivent être déposées au plus tard aux dates suivantes :

|                            | Départements<br>01 à 19                                                   | Départements<br>20 à 54 et Corse | Départements<br>55 à 974/976  |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Déclaration format papier* | Lundi 22 mai 2023 à minuit<br>(Le cachet de La Poste fait foi de la date) |                                  |                               |
| Déclaration en ligne       | Jeudi 25 mai<br>2023 à minuit                                             | Jeudi 1er juin<br>2023 à minuit  | Jeudi 8 juin 2023<br>à minuit |
| Non-résidents              | Jeudi 25 mai 2023 à minuit                                                |                                  |                               |

\*La déclaration sur internet est par principe obligatoire. Néanmoins, il existe encore une tolérance pour les personnes qui ne disposent pas d'internet ou ne sont pas en mesure de déclarer en ligne.

Concernant les déclarations de résultat, les dates limites sont les suivantes :

|                           | Déclarations 2031 (BIC), 2035 (BNC), 2072 (SCI), 2143 ou 2139<br>(BA) et 2065 (Impôt sur les sociétés) |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Déclaration en ligne      | Jeudi 18 mai 2023 à minuit                                                                             |
| Déclaration format papier | Jeudi 3 mai 2023 à minuit                                                                              |

## Date de réception de l'avis d'imposition

L'avis d'impôt sur le revenu sera disponible dans l'espace particulier sécurisé [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), entre juillet et août 2023, selon votre situation :

|                                             | Réception de l'avis d'imposition dans<br>l'espace sécurisé <a href="https://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le contribuable ne doit rien                | Entre le 24 juillet et le 4 août 2023                                                                          |
| Le contribuable bénéficie d'une restitution | Entre le 24 juillet et le 4 août 2023                                                                          |
| Le contribuable a un montant à payer        | Entre le 24 juillet et le 4 août 2023                                                                          |

Une fois l'avis d'imposition réceptionné, les crédits et réductions d'impôts remboursés ou le paiement du solde effectué, une mise jour du taux de prélèvement à la source calculé sur les revenus 2022 est effectuée.



article rédigé par

**Pauline CHATIGNOUX**  
Conseiller patrimonial

# Quelles nouveautés pour la déclaration 2023 des revenus 2022 ?

.10

.11

## Suppression de la contribution à l'audiovisuel public

Après un remboursement en deux temps fin 2022, la redevance audiovisuelle sera définitivement supprimée à compter de 2023 pour tous les contribuables.

## Les tranches d'imposition revalorisées

Le barème servant de base de calcul de l'impôt sur le revenu a été revalorisé en fonction de l'inflation. Cela permet de ne pas pénaliser fiscalement les contribuables dont le salaire a progressé comme la hausse des prix.

Après une année 2022 marquée par une envolée des étiquettes, l'évolution du barème sera plus forte cette année. Les planchers et plafonds des différentes tranches ont été revalorisés de 5,4 %. Le seuil d'entrée dans l'impôt, au taux de 11 %, grimpe ainsi à 10 778 € pour un célibataire. Le taux passe ensuite à 30 % pour les revenus dépassant 27 478 €, puis 41 % au-delà de 78 570 €. La tranche la plus haute, à 45 %, débute désormais à 168 994 €.

## L'avis d'impôt mentionnera le taux marginal d'imposition

L'avis d'impôt sur le revenu qui sera remis cet été mentionnera, en plus du taux moyen d'imposition du foyer fiscal, le taux marginal d'imposition.

## Emploi à domicile : précisions sur la nature des activités

Les contribuables bénéficiaires du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile doivent préciser dans leur déclaration de revenus la nature des services au titre desquels les dépenses ouvrant droit à cet avantage fiscal ont été engagées (garde d'enfants, soutien scolaire, entretien de la maison, petit bricolage, jardinage, etc.). De plus, le plafond du crédit d'impôt pour les dépenses de garde d'enfants de moins de 6 ans augmente. Il passe de 2 300 à 3 500 € par enfant.

## Pourboires et heures supplémentaires exonérés

Les pourboires sont exonérés pour les années 2022 et 2023. Les salariés n'ont donc plus à les déclarer, du moins tant que leur rémunération ne dépasse pas 1,6 fois le smic (environ 2 250 € par mois).

L'exonération accordée aux salariés effectuant des heures supplémentaires est de son côté étendue. Elle passe de 5 000 à 7 500 € pour les « heures sup » rémunérées durant l'année 2022.

## Veuves/veufs d'anciens combattants : demi-part plus accessible

A compter de cette déclaration 2023, la demi-part accordée pour les veuves/veufs de guerre va profiter à tous ceux dont le conjoint décédé était « titulaire de la carte du combattant au moment de [son] décès », pour citer le nouveau texte du Code général des impôts, et donc quel que soit son âge au moment du décès.



## N'oubliez pas de déclarer vos biens immobiliers avant le 30 juin 2023 !

**Vous êtes propriétaire d'une résidence principale ? d'une résidence secondaire ? d'un bien locatif ?**

**À partir du 1er janvier et jusqu'au 30 juin 2023 inclus**, tous les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation (résidence principale, secondaire, bien locatif ou vacant), particuliers et entreprises, doivent déclarer l'occupation de leurs logements sur l'espace « Gérer mes biens immobiliers » du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

Cette nouvelle déclaration d'occupation des logements est une disposition inscrite dans la loi de finances pour 2020, en lien avec la suppression de la taxe d'habitation et l'application de la taxe sur les logements vacants.

Elle implique la déclaration de tous les biens immobiliers en cas d'occupation par le propriétaire lui-même (résidence principale ou secondaire), par un tiers (bien mis en location ou mis à disposition gratuite) ou d'inoccupation, ainsi que la déclaration de l'identité des occupants et le montant du loyer.

### • Quels biens concernés ?

Cela s'applique à tous les biens à usage d'habitation, qu'ils soient détenus en **direct**, en **indivision**, en démembrement ou via une société. De plus, cette déclaration concerne tant les résidents fiscaux français que les non-résidents détenant des biens immobiliers bâtis situés en France.

Pour les biens occupés (résidence principale et secondaire), on rencontre peu de difficultés. Il suffit d'indiquer « propriétaire occupant à titre de résidence principale / secondaire » puis de vérifier que tous les occupants sont bien listés. S'il manque des occupants, il est possible de les ajouter. En revanche, pour les biens loués ou occupés à titre gratuit, la déclaration se complexifie car le niveau d'informations demandées est plus important.

### • Quelle sanction en cas de non déclaration ?

En cas d'inexactitude ou d'absence de déclaration, une amende fiscale de **150 € par local** peut être appliquée.



A noter que les informations devront être mises à jour (en cas de changement), **avant le 30 juin de chaque année**.



article rédigé par

**Laurent CORNET**  
Associé fondateur

.12

# retraite & prévoyance

## PER et IFI : quel sort pour les fonds immobiliers détenus ?

Pour rappel, le PER est un produit d'épargne bloqué jusqu'au départ en retraite qui permet de bénéficier d'une économie d'impôt sur le revenu dans la limite des plafonds légaux. Afin de diversifier les investissements, il est possible de loger au sein de ces contrats des unités de comptes immobilières telles que des SCI (Sociétés civiles immobilières), des SCPI (Sociétés civiles de placement immobilier) ou encore des OPCI (Organismes de Placement Collectif en Immobilier). **Mais, ces supports, sont-ils imposables au titre de l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) ?**

Le ministère de l'économie et des finances, dans une réponse au Sénateur M. Claude Malhuret, a tranché cette question fiscale. Ainsi et s'agissant d'un PER sous la forme d'un contrat d'assurance, le critère utilisé pour déterminer s'il est imposable à l'IFI est celui de son caractère rachetable ou non, conformément à l'article 972 du CGI.

.13

### Le caractère « non rachetable » reconnu pour le PER

Par principe, les capitaux versés sur un PER sont bloqués jusqu'à la retraite. Ainsi et comme il n'est pas possible de retirer les fonds avant cette échéance, **le contrat PER assurantiel est dit « non rachetable » pendant la phase d'épargne et n'est donc pas concerné par l'IFI.**

### Dans quels cas est-il considéré comme « rachetable » ?

Le contrat est réputé rachetable et doit dès lors être compris dans le patrimoine imposable au titre de l'IFI pour la fraction de sa valeur de rachat représentative d'actifs imposables lorsque :

- o L'assuré a atteint l'âge requis pour demander la liquidation du plan.
- o Survient un des six événements ci-dessous permettant le déblocage anticipé des actifs du PER :

| Cas de déblocage anticipé                   |   |
|---------------------------------------------|---|
| Acquisition de la résidence principale      | ✓ |
| Situation de surendettement                 | ✓ |
| Invalidité*                                 | ✓ |
| Décès**                                     | ✓ |
| Expiration des droits à l'assurance chômage | ✓ |
| Cessation d'activité non salariée           | ✓ |

\*titulaire, conjoint, partenaire de PACS ou enfants

\*\* titulaire, conjoint ou partenaire de PACS

A noter que certains cas de déblocage anticipé sont limités dans le temps et nécessitent des pièces justificatives.

- ! L'attention est attirée sur le fait que la simple existence de l'événement permettant le déblocage suffit à donner au contrat un caractère rachetable.

### Le PER bancaire toujours soumis à l'IFI

Concernant le PER bancaire, c'est-à-dire constitué sous la forme d'un compte-titres, le régime fiscal est différent. En effet, l'administration considère que la question du caractère rachetable ou non n'intervient pas. Autrement dit, il convient de déclarer ces PER à l'IFI dans la limite de la fraction de sa valeur correspondant à des actifs imposables.

- 💡 Remarque importante :  
On remarquera que l'administration considère que la simple survenance de l'événement permettant le déblocage anticipé confère au contrat un caractère rachetable même si le titulaire ne demande pas le rachat avant l'échéance.



article rédigé par

**Océane GONCALVES**  
Conseillère en prévoyance et retraite

# côté entreprises



.14

**Notre cabinet FUSAX PARTNERS, qui a accompagné avec succès la cession de la société AUVERGNE MAINTENANCE BATIMENTS, a eu l'opportunité d'interviewer Monsieur Pascal VERNET, qui l'a cédée fin 2022 au Groupe RVB, dirigé par Monsieur Thomas REPELLIN-VILLARD et spécialisé dans les bornes de recharges pour véhicules électriques.**

## Pascal, pouvez-vous nous nous présenter Auvergne Maintenance Bâtiments ?

AUVERGNE MAINTENANCE BATIMENTS (que nos clients appellent communément AMB) est une entreprise spécialisée dans les travaux et la maintenance électrique, ainsi que les courants faibles (réseaux informatiques, sécurisation des accès et des locaux). Basée à Clermont-Ferrand, nous intervenons principalement sur le département du Puy-de-Dôme. Notre équipe, composée de 7 personnes, réalise un CA de 750 K€. Notre clientèle est principalement composée de syndicats de copropriété et de gestionnaires de parcs immobiliers, mais également d'établissements scolaires, de commerces, de bureaux et de particuliers.

## Comment son activité s'est-elle développée depuis sa création ?

J'ai créé AUVERGNE MAINTENANCE BATIMENTS en 2013. A l'origine, il n'y avait qu'un salarié. Grâce à la confiance de nos premiers clients et au bouche-à-oreille, nous avons rapidement développé notre clientèle et travaillons maintenant avec une grande partie des enseignes de syndicats de copropriété du département. Les évolutions technologiques et les attentes de nos clients nous ont poussé à évoluer dans le développement de nos services et la gestion de nos interventions. Les installations des bornes de charges pour les véhicules électriques en sont un exemple.



Pascal VERNET



.15

## Quels sont les principaux atouts de AMB ?

Le développement de l'entreprise repose principalement sur les compétences multi-techniques de nos collaborateurs. Nous devons être capables d'intervenir rapidement sur tout type de problématiques. Une gestion efficace des interventions de maintenance est indispensable. Pour cela, nous avons optimisé notre organisation et développé un outil informatique spécifique.

## Pourquoi avez-vous décidé de céder ?

Au fil des années, je me suis rendu compte que je n'avais plus l'énergie nécessaire pour continuer seul à la direction de la société. Ne voulant pas cesser mon activité au moment de mon départ en retraite, j'ai au départ cherché un associé, qui deviendrait ensuite mon successeur.

La conjoncture ne m'a pas permis de conserver cette orientation ; je me suis donc tourné vers une cession totale, mais ciblée.

## Comment avez-vous connu votre acquéreur ? Quelles ont été ses qualités déterminantes ?

C'est David RAGE (associé fondateur de FUSAX PARTNERS) qui m'a présenté Thomas REPELLIN-VILLARD. Ce dernier, fondateur d'une société d'installation de bornes de recharge et de production solaire par installations photovoltaïques, recherchait une entreprise d'électricité pour développer son activité. J'ai apprécié son professionnalisme et ses qualités humaines.

## Comment s'est organisée la transition avec lui ?

Assez simplement. J'accompagne le repreneur pendant plusieurs mois pour l'aider dans la mise en place de son organisation (car nouveau patron = nouveau management). C'était une condition souhaitée par le repreneur et moi-même.

## Quelles ont été les principales difficultés rencontrées jusqu'à la cession ?

Le processus de cession d'une entreprise n'est pas compliqué en soi, mais il passe par de nombreuses phases qu'il est important de bien comprendre pour bien les aborder.

C'est un cheminement qui demande plusieurs mois et de multiples raisons peuvent faire que le processus s'arrête en cours de parcours ; il faut bien en avoir conscience avant de l'entamer.

La communication (ou la non-communication) auprès des collaborateurs et des partenaires extérieurs est un élément délicat qu'il ne faut pas négliger.

## Quels conseils pourriez-vous communiquer aux dirigeants qui envisagent de céder leur affaire ?

Céder son entreprise n'est pas qu'un acte financier et juridique, c'est un choix personnel.

En tout premier lieu, il faut que l'acte de cession soit bien clair dans la tête du cédant. Céder son entreprise, ce n'est pas un acte anodin. C'est une page qui se tourne, surtout lorsque le cédant a créé son entreprise.

Ensuite, si l'on en a la possibilité, il faut bien choisir son successeur, s'assurer que sa personnalité et sa vision de l'entreprise ne va pas à l'encontre des collaborateurs de l'entreprise.

En dernier lieu, préparer l'après-cession.

**FUSAX PARTNERS est particulièrement fier d'avoir organisé le rapprochement de AMB et de RVB Groupe, et souhaite la plus grande réussite au successeur de Pascal Vernet pour la poursuite du développement de AUVERGNE MAINTENANCE BATIMENTS.**



propos recueillis par

David RAGE  
Associé fondateur FUSAX PARTNERS



# immobilier



## Point sur l'immobilier en période de hausse de taux

Sur n'importe quelle chaîne d'information ou d'émission de radio, nous n'avons de cesse d'écouter que l'inflation est présente et qu'elle semble être durable.

L'immobilier est, bien sûr, également directement concerné par cette information.

Mais à l'inverse de la plupart des produits de grande consommation, c'est plutôt la baisse et non la hausse qui concerne l'immobilier dans le contexte actuel !

Pourquoi la hausse des prix, l'inflation, entraîne-t-elle un effet inverse à celui des produits de grande consommation ? C'est que nous allons essayer d'expliquer en quelques mots.

Nous indiquerons ensuite les conséquences sur les valorisations.



La hausse des prix dont les causes sont connues (citons notamment la hausse des prix de l'énergie) fait courir le risque d'un effet « boule de neige » avec une hausse nécessaire du prix de vente des produits, incitant les consommateurs à solliciter des hausses de salaire qui sont-elles mêmes répercutées dans les prix et ainsi de suite...

Seule solution pour freiner cet effet en chaîne, ralentir la machine économique en augmentant les taux d'intérêts, matière première qu'utilisent les banques pour financer l'économie.

Cette hausse de taux entraîne une baisse de la demande car les acteurs économiques, lorsqu'ils investissent, comparent l'argent qu'ils vont pouvoir gagner en investissant par rapport à ce que leur coûte l'investissement en question.

Si le coût de l'investissement est prohibitif, le projet ne se fait pas et l'activité se réduit, donc la demande aussi et cela doit, normalement, permettre de faire baisser les prix.

Le constat qui est fait montre que les résultats ne sont pas encore là...

Par contre, si le remède utilisé ne semble pas (encore) très efficace, il est par contre redoutable pour ce qui est de l'immobilier ! En effet la quasi intégralité des biens immobiliers sont achetés par un financement et il faut savoir qu'une hausse de taux de 2,5 points (c'est à minima la hausse constatée par rapport à début 2022) entraîne, pour un prêt de 200 000 € sur 25 ans, une perte de valeur de 50 000 € sans que ni le vendeur, ni l'acheteur profite de cette somme !

En clair, avec la même échéance qu'il y a 18 mois, l'emprunteur obtiendra 150 000 € contre 200 000 € auparavant.

### Les conséquences :

*Le vendeur, qui a constaté dans son entourage que des biens similaires au sien s'étaient vendus par exemple 200 000 € en 2022, voudra tenter une mise en vente à ce prix alors que l'acheteur, lui, n'a plus que 150 000 € à consacrer au projet !*

*Forcément, l'offre et la demande ne se rencontrent pas et un équilibrage devrait, à terme, s'opérer.*

*Cela ne veut pas dire que certains biens immobiliers ne se vendent pas encore à des prix élevés. La rareté, l'emplacement, la sécurité d'un bien immobilier, rendent la pierre éternelle, très recherchée et donc encore très valorisée. Il faut par contre être beaucoup plus attentif sur les achats et savoir s'entourer de professionnels qui estiment le bien, non pas pour faire plaisir au vendeur mais, pour le positionner dans le contexte actuel.*

*Rappelons l'adage « le prix d'un bien, c'est la valeur qu'on voudra bien vous en donner... » !*

### Les taux de crédit au 22/05/2023

|       | TAUX EXCELLENT | TAUX TRES BON | TAUX BON* |
|-------|----------------|---------------|-----------|
| 7ANS  | 2,60 %         | 2,96 %        | 3,12 %    |
| 10ANS | 2,65 %         | 3,04 %        | 3,21 %    |
| 15ANS | 2,85 %         | 3,24 %        | 3,27 %    |
| 20ANS | 3,10 %         | 3,31 %        | 3,41 %    |
| 25ANS | 3,30 %         | 3,44 %        | 3,58 %    |

Source : meilleurtaux.com

Cette lettre patrimoniale est une approche générale des sujets traités, elle ne peut se substituer à un conseil personnel pour lequel votre conseiller est compétent. Les informations contenues dans le présent document sont indicatives et réservées au seul usage du destinataire, elles ne sauraient engager la responsabilité d'Axyné Finance. Ce document ne peut être reproduit ou communiqué sans l'autorisation préalable d'Axyné Finance. Ce document est non contractuel.



rubrique rédigée par

**Loïc GUILHOMOND**  
Responsable immobilier

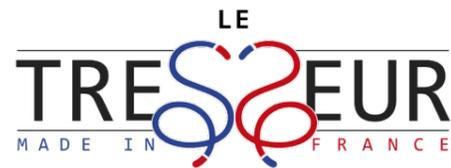
T. 06 28 45 08 38

.18

# coup de cœur

## Focus sur Thibault Omerin et sur Le Tresseur, marque de lacets personnalisables

À 26 ans, Thibault Omerin a décidé de marcher dans les traces de sa famille en lançant la marque **Le Tresseur**. Cet entrepreneur Riomois a, en effet, lancé sa petite entreprise de lacets 100 % auvergnats et originaux.



**Des lacets pour sneakers 100 % auvergnats et personnalisables à souhait, grâce à une palette de douze couleurs et à un système d'embouts métalliques interchangeables : voilà la raison d'être du Tresseur, une entreprise créée par Thibault Omerin, s'appuyant sur une histoire familiale dans la tresse, vieille de 117 ans, dans la région ambertoise.**



Thibault OMERIN

.19



« Il ne faut jamais perdre le fil de sa propre histoire familiale » dit Thibault Omerin. La sienne passe, en 1906, par la création, par ses aïeux, d'une manufacture de tresses dans la vallée d'Ambert où des centaines de métiers à tresser produisaient des lacets, des galons ou de la passementerie. Au fil des six générations qui suivirent, l'atelier est devenu usine, les produits se sont transformés pour devenir hyper-techniques et un siècle plus tard, deux groupes industriels performants, issus de cette saga, rayonnent par-delà les frontières...

Pour s'inscrire dans cette histoire, Thibault a fait le choix de remarcher dans les pas de ses ancêtres. Relancer à nouveau les lacets de leur époque, mais en y apportant la modernité de sa génération.

L'idée sur laquelle repose la création du Tresseur fut non seulement de revenir à des embouts métalliques (comme c'était le cas autrefois), mais en y apportant de la couleur.

De plus, grâce à un ingénieux système de pas-de-vis serti à l'intérieur du lacet, ces mêmes embouts deviennent interchangeables. On peut alors choisir la couleur et l'assortir à sa tenue ou à son envie du jour !

La volonté de Thibault était également de travailler uniquement avec des partenaires locaux. C'est chose faite ! La tresse est fabriquée à Vertolaye. Les tiges filetées et embouts sont conçus à Courpière, pour être ensuite peints à Thiers. Les packagings viennent de Romagnat. Le tout est assemblé à Billom dans son atelier.

Avec Le Tresseur, Thibault Omerin, joue à la fois sur le retour du made in France, l'attachement au savoir-faire local, aux circuits courts, à la qualité des produits, à l'utilisation de matières issues du recyclage (le fil utilisé est du polyester recyclé, issu de bouteilles plastiques usagées). Bref que des valeurs dans l'air du temps.

**Axyne Finance est donc heureuse de mettre en avant, dans ce numéro, un jeune entrepreneur qui s'inscrit dans les valeurs de dynamisme, d'ancrage régional et de respect des traditions qui sont les nôtres. Nous sommes prêts à parier sur sa réussite !**



Plus d'informations  
[www.letresseur.com](http://www.letresseur.com)  
Contact : Thibault Omerin  
[contact@letresseur.com](mailto:contact@letresseur.com) / 06 72 44 70 32

# AXYNE *finance*

LA LETTRE  
PATRIMONIALE

° 43

PRINTEMPS 2023

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

[www.axynefinance.fr](http://www.axynefinance.fr)



Cette lettre est réalisée sur papier 100% recyclé

