

LA LETTRE  
PATRIMONIALE

° 45

AUTOMNE 2023

A X Y N E  
*finance*

*la signature du conseil patrimonial*

sommaire

45

édito .3

météo des marchés .4

conseils & placements .8

prévoyance & retraite .14

côté entreprises .16

immobilier .18

coup de coeur .20

## .3 édito

« Ne serait-ce que parce que le futur est plein d'incertitudes, l'investisseur ne peut se permettre de placer tous ses fonds dans un même panier. » Benjamin Graham

Les mois passés confirment le ralentissement de l'économie mondiale. La hausse des taux d'intérêt, sur le court comme sur le long terme, génère des difficultés pour de nombreux acteurs économiques, notamment au sein du secteur immobilier. Les risques géopolitiques précipitent l'activité dans une phase de ralentissement plus prononcée. Les évolutions récentes sont loin d'être neutres pour les différentes classes d'actifs et confortent une nouvelle stratégie d'approche pour les allocations, différentes de celles du passé.

L'incertitude pesante à court terme conforte la position d'Axyne, à savoir relativement prudente sur les marchés actions et sélective quant au choix des solutions. Les valeurs monétaires et les placements obligataires (datés) sont à reconsidérer au sein des portefeuilles diversifiés. Les solutions décorréliées des marchés financiers peuvent également avoir du sens. Quant au sujet sensible de l'immobilier, le maintien des positions prises et la sélectivité des nouvelles opérations semblent être la clé.

Dans un premier temps, nous aborderons notre vision macro-économique avant de faire un focus sur le contexte immobilier actuel et l'impact sur le prix des SCPI. Nous présenterons ensuite le panorama des solutions défiscalisantes en faisant un focus sur une alternative décorréliée des marchés financiers, les groupements forestiers. Nous mettrons en lumière notre simulateur d'assurance de prêt et la page dédiée à l'immobilier traitera du déficit foncier. La page FUSAX mettra en avant Monsieur Gaël BARRIER, repreneur de la société BUREAU D'ETUDES MONJANEL, maintenant rebaptisée BE-NOVA. Enfin, notre sujet coup de cœur de cette saison est la société MY FORET, spécialisée dans la conception de mini-forêts aux multiples vertus. Toute notre équipe reste bien évidemment à votre disposition pour répondre à vos questions et éclairer vos prises de position.

Bonne lecture !



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 -  
BE-NOVA - MY FOREST  
Maquette : RHIZOME STUDIO

Eric BORIAS & Laurent CORNET  
Associés fondateurs

AXYNE  
finance

# météo des marchés

Marchés de Taux	Niveau au 13/10/2023	Niveau au 31/12/2022	
ESTER (taux 1 Jour) (Europe)	3,90 %	1,89 %	↗
Euribor 3 mois (Europe)	3,99 %	2,13 %	↗
Euribor 1 an (Europe)	4,17 %	3,26 %	↗
OAT 10 ans (Etat français)	3,31 %	3,10 %	↗
BUND 10 ans (Etat allemand)	2,73 %	2,57 %	↗
T-BOND 10 ans (Etat US)	4,63 %	3,88 %	↗

TAUX COURT TERME

TAUX LONG TERME

Devises/Or/Pétrole	Niveau au 13/10/2023	Evol. depuis 31/12/2022	
Euro / Dollar	1,05	-1,80 %	↘
Or / Gold (\$/once)	1 929	5,80 %	↗
Pétrole / Brent (\$/b) 1591	90,90	5,70 %	↗

MARCHÉS DIVERS

Marchés actions	Niveau au 13/10/2023	Perf. depuis 31/12/2022	
CAC40 (France)	7 004	8,20 %	↗
DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	4 136	9,00 %	↗
S&P 500 (US)	4 328	12,70 %	↗
NASDAQ (US)	13 407	28,10 %	↗
FOOTSIE 100 (Royaume-Uni)	7 600	2,00 %	↗
NIKKEI 225 (Japon)	32 316	23,80 %	↗
MSCI EM (Pays Emergents)	494	1,70 %	↗
MSCI WORLD (33 pays développés)	434	13,30 %	↗

MARCHÉS ACTIONS

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg  
**Rédigé le mardi 17 octobre 2023**

## Des marchés financiers encore résilients !

**En dépit des risques, notamment géopolitiques et inflationnistes, la volatilité des indices des marchés financiers reste faible**

### Quelle vision macroéconomique ?

Les experts du Fonds Monétaire International (FMI) ont à peine réduit leurs prévisions pour 2024, malgré un environnement inflationniste plus difficile. Les divergences entre économies s'accroissent. Le FMI a maintenu inchangées ses prévisions de **croissance économique mondiale**, malgré des signaux peu rassurants. L'institution internationale table toujours sur **une hausse du PIB de 3 % en 2023** et, peu ou prou, le même rythme en 2024 (+ 2,9 %), preuve d'une relative confiance de l'institution. Les divergences entre les économies sont croissantes. Ces écarts sont visibles entre **pays développés et émergents** mais aussi au sein de ces deux groupes. **L'Europe** fait partie des économies qui **souffrent** beaucoup, tout particulièrement **l'Allemagne**. La probabilité d'une **récession** se renforce, indiquent les économistes du fonds, qui tablent sur une **contraction de 0,5 %** cette année. Un faible rebond est pronostiqué pour l'an prochain (+ 0,9 %).

Le ralentissement mondial affecte évidemment les économies dépendantes du cycle international. **La France paraît relativement en bonne santé** par rapport à l'Allemagne, avec une expansion prévue de 1 %, révisée à la hausse de 0,2 point par rapport à la perspective de juillet. Les **Etats-Unis**, eux, restent aussi **vaillants**, avec plus de **2 % attendus en 2023**, mais ils **ralentiront nettement en 2024**, à + 1,5 %. Le **tassement chinois** est confirmé avec, malgré tout, une **progression de 5 % du PIB** cette année, puis **4,2 % en 2024**. La Chine souffre bien sûr de son secteur immobilier, en pleine crise. Les risques sont élevés pour le secteur bancaire chinois, **La Russie** aussi **résiste** malgré les sanctions internationales. Elle **croît de 2,2 %** cette année. L'explication de cette **faiblesse de la reprise mondiale anticipée** tient pour beaucoup dans la lenteur que met l'inflation à ralentir, justifiant des **politiques monétaires restrictives**. Le FMI table sur **davantage d'inflation mondiale** : respectivement + **6,9 % en 2023** et + **5,8 % en 2024**. L'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) peine à se normaliser.

.6

### Quelle interprétation des marchés financiers ?

Le Cac 40 semble rester de marbre. D'ailleurs, depuis le début de l'année, 48 % des séances se sont terminées par une variation comprise entre plus et moins 0,5 %. Depuis la création du Cac 40, fin 1987, il a été observé 39 % de séances peu volatiles, comprises entre plus et moins 0,5 %. En 2023, le taux est monté à 48 %, ce qui en fait la septième année la plus calme en trente-six ans. A noter 23 % de séances calmes en 2002 mais aussi en 2008. Ce sont, sans surprise, les deux pires années pour les marchés financiers. Dans le premier cas, le Cac 40 s'est effondré de 34 % avec l'éclatement de la bulle Internet et, dans le second, de 43 % du fait de la crise financière provoquée par la faillite de Lehman Brothers.

.7



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

Dans cet environnement économique et financier, nous conservons une position relativement prudente et sélective. Les signes de ralentissement économique en provenance des entreprises et les résurgences inflationnistes nous renforcent dans notre position. Les taux à 10 ans des obligations du Trésor américain se sont approchés dernièrement de la barre des 5 %, largement franchie par ceux à 30 ans. Les répercussions sur l'activité économique sont importantes. L'immobilier, par exemple, ne peut être protégé. Le taux des mortgages (prêt hypothécaire américain) à 30 ans a ainsi approché 7,5 % ! Ce niveau n'a pas été atteint aux Etats-Unis depuis 2007, la veille de la grande crise financière. En Europe aussi, les tensions se multiplient. Le 10 ans allemand a touché 3 %, soit un retour en arrière de douze ans. Face à un tel manque de visibilité,

la prudence s'impose à court terme.

Avec la remontée accentuée du loyer de l'argent, les Sicav monétaires retrouvent de l'attrait pour la première fois depuis bien longtemps. On peut espérer une rémunération annualisée de 4 % ces prochains mois ainsi que les fonds obligataires datés. En effet, la remontée des taux directeurs des banques centrales joue aussi à l'avantage des obligations (emprunts d'Etat ou de sociétés) : les rendements remontent. Ces fonds datés ressemblent à une obligation. La différence est qu'il s'agit d'un fonds qui investit dans plusieurs obligations avec une même date d'échéance et comme il y a plusieurs obligations, le risque est ainsi bien réparti.



article rédigé par

**Eric BORIAS**  
Associé fondateur

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

# conseils & placements

## L'immobilier à l'épreuve de la hausse des taux : Quel impact sur la valeur des actifs ? Focus sur la baisse du prix des SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier)

### Crise ou pas crise ?

#### Le contexte

Les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) pèsent quelques **90 Md€** dans un ensemble qui, si on y ajoute les OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), les SCI (Société Civile Immobilière) et les fonds professionnels, représente plus de **314 Md€**. Les fonds immobiliers français se situent au **second rang européen**, derrière les fonds allemands.

Après une longue période de taux bas, d'absence d'inflation et de croissance assez soutenue, l'économie a soudain basculé. **Inflation, hausse rapide des taux d'intérêt, ralentissement de la croissance** ; le choc est pour tout le monde : pour les particuliers, pour les entreprises et aussi pour l'immobilier.

La **crise immobilière actuelle** est à la fois **conjoncturelle et structurelle**. Conjoncturelle, du fait des effets conjugués de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt. Structurelle, par la rareté des logements dans certaines zones, avec pour conséquence des loyers chers et des prix parfois inabordable.

Le régulateur français, l'**AMF** (Autorité des Marchés Financiers), a adressé un courrier à l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) et donc, à toutes les sociétés de gestion d'actifs immobiliers, lui demandant de procéder à **une évaluation des actifs immobiliers sous gestion** afin d'ajuster, le cas échéant, le **prix des parts**. L'objectif est très clair : s'assurer que cette mise à jour « transparente » de la valeur des patrimoines des SCPI et donc de la valeur de leurs parts reflète bien les prix immobiliers actuels. La transparence sur les valeurs immobilières est un élément essentiel à la confiance des marchés. Toutes les sociétés de gestion n'ont pas encore communiqué les résultats des nouvelles évaluations du patrimoine de leurs SCPI.

Compte tenu de la forte hausse des taux qui s'est opérée depuis un an, il est clair que les valeurs des actifs immobiliers ont été impactées. Les experts le disent très clairement ce qui explique certaines révisions à la baisse de la valeur de certaines SCPI.

AEW Patrimoine a ouvert le bal des baisses de prix en mars dernier, AEW Patrimoine, gestionnaire attitré des SCPI distribuées par les réseaux Banques Populaires et Caisses d'Épargne, « surprénait » le marché en abaissant par exemple de 8,5% le prix de souscription de sa SCPI Laffitte Pierre. Suivi à la

fin du mois de juillet par Amundi Immobilier, HSBC REIM (le 9 août), BNP Paribas REIM (le 27 août), et La Française REM (le 13 septembre). AEW Patrimoine mettait en avant « la remontée brutale des taux dans un contexte inflationniste » et constatait « la baisse de la valorisation de certains des actifs » détenus notamment dans sa SCPI Laffitte Pierre.

Ces révisions à la chaîne sont bien sûr la conséquence des campagnes de réactualisation des valorisations des patrimoines menées par les gestionnaires de SCPI depuis l'été.

Certains gestionnaires, en réponse à la demande de l'AMF, ont aussi fait savoir que les expertises réalisées ne conduiraient pas à une révision à la baisse du prix des parts. La majorité des SCPI ont quand même acté, à ce jour, la stabilité du prix de leurs parts. Les **SCPI** sont un placement immobilier, c'est-à-dire un placement qui peut connaître **des hauts et des bas**, mais qui va **traverser le temps**. Après des années de taux bas et de bonnes performances de tous les actifs, nous avons perdu l'habitude des turbulences. Mais cela ne veut pas dire que d'un seul coup un placement long terme se transforme en placement court terme !

### Que doivent faire les investisseurs ?

Un investisseur placé dans un produit de long terme « **ne descend pas du train** ». Il ne pourrait pas y remonter à temps pour y reprendre la même place et donc profiter de sa performance potentielle. C'est en effet la grande leçon de toutes les études historiques.

Pendant la détention du produit, il y a la question de la **valorisation**, mais il y a surtout la question du **revenu**. Les épargnants viennent sur ce produit immobilier pour encaisser des revenus. Or, la distribution résiste, et elle peut même éventuellement progresser avec l'effet de l'**indexation sur des loyers**.

En revanche, la baisse du prix des parts peut offrir une **opportunité d'achat** aux investisseurs. Nous pouvons espérer qu'une fois cette salve de dépréciations passée, nous assisterons à un « **repricing** ». Une configuration qui dépend en grande partie du niveau à venir des taux d'intérêt. La dernière annonce de la BCE (Banque Centrale Européenne), même si elle a augmenté ses taux dernièrement, va dans le bon sens.

Par ailleurs, ce sont une vingtaine de véhicules, sur plus de 200 SCPI qui ont acté la baisse de leur prix de souscription. Quand plus d'une dizaine ont augmenté leur prix de part. Preuve que le placement immobilier peut être robuste. Même en temps de crise... Il faut noter que les SCPI répondent à bon nombre de problématiques patrimoniales, par exemple, anticiper le financement des études à venir, compléter sa retraite, voire simplement diversifier son patrimoine. Elles peuvent également constituer un outil de transmission très performant, et le choix des modalités de souscription, en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété permet de répondre à de nombreux objectifs patrimoniaux.

Oui, le bateau tangue, mais il faut raison garder, et se concentrer sur les réels objectifs patrimoniaux définis lors de la souscription (pour les épargnants étant déjà investis), et s'intéresser au sujet, avec discernement et sélectivité, pour ceux qui souhaiteraient investir cette classe d'actifs.



article rédigé par

**Eric BORIAS**  
Associé fondateur

# Tableau synoptique des investissements defiscalisants

.10

## ACCESSIBLE A TOUS

IMMOBILIER	EPARGNE RETRAITE	IMMOBILIER
<p><b>LMNP</b> : Location meublée non professionnelle</p> <p><b>LMP</b> : Location meublée professionnelle</p>	<p><b>PER</b> : Plan d'Epargne Retraite</p> <p><b>Anciens dispositifs :</b> <b>PERP</b> : Plan d'Epargne Retraite Populaire <b>Madelin</b></p>	<p><b>Emplois de salariés à domicile</b></p> <p><b>Frais de garde d'enfant</b></p> <p><b>Dons aux oeuvres</b></p>

## IMPOSITION MOYENNE

IMMOBILIER	PLACEMENTS DIVERSIFIANTS
<p>Loi Pinel - Loi Denormandie</p> <p>Loi Malraux</p> <p>Déficits fonciers</p>	<p>Groupements fonciers</p> <p>FIP - FCPI</p>

## IMPOSITION FORTE

IMMOBILIER	PLACEMENTS DIVERSIFIANTS
<p>Loi Monuments Historiques (MH)</p>	<p>SOFICA (cinéma)</p> <p>Loi Girardin Social ou Industriel</p>

.11

## AVANTAGES FISCAUX

**LMNP / LMP** : Charges liées à l'activité imputables sur les revenus de même nature

**PER, PERP, Madelin** : Déduction des versements du revenu global, dans la limite du plafond de déductibilité

**Emplois à domicile** : Crédit d'impôt du 50 % dans la limite de 12 000 €, 15 000 € ou 20 000 € pour les personnes invalides

**Frais de garde d'enfant** : Crédit d'impôt de 50 % dans une certaine limite

**Dons aux oeuvres** : Réduction d'impôt de 66 % dans la limite de 20 % du revenu imposable

**Pinel - Denormandie** : Réduction d'impôt en fonction de la durée de location

**Malraux** : Réduction d'impôt de 22 ou 30% sur les dépenses à hauteur de 400 000€ répartis sur 4 ans

**Déficits fonciers** : Imputation des déficits sur le revenu global à concurrence de 10 700 €

**Groupements fonciers** : Réduction d'impôt jusqu'à 25 % (IR - PME) \*

**FIP - FCPI** : Réduction d'impôt jusqu'à 25 % (IR - PME) \*

\*jusqu'au 31/12/2023.

**Monuments Historiques** : Imputation sur le revenu (foncier et global) des travaux sans limite

**SOFICA** : Réduction d'impôt de 30, 36 ou 48 % du versement doublement limité à 18 000 € et à 25% du revenu

**Girardin** : Réduction d'impôt « one shot » (60 000 € maximum)

# Comment réduire son imposition grâce aux groupements forestiers ?

.12

.13

Les Groupements Forestiers sont des sociétés qui ont pour objectifs la constitution, l'amélioration, l'équipement, la conservation d'un ou plusieurs massifs forestiers, ainsi que l'acquisition de forêts ou de terrains à boisier. Il s'agit d'une solution d'investissement qui repose sur un actif réel, tangible, dont la valeur est décorrélée des marchés financiers.

L'investissement par un particulier peut être réalisé directement ou par l'intermédiaire d'une société (groupement forestier ou société d'épargne forestière). Les investissements en parts de sociétés intéresseront particulièrement l'investisseur qui souhaite être déchargé de tout souci de gestion tout en accédant à un placement défiscalisé.

## FOCUS sur les groupements forestiers d'investissement (GFI)

**Présentation** Le **groupement forestier d'investissement (GFI)** est un groupement forestier qui offre ses titres au public. Il est soumis aux règles des fonds d'investissements alternatifs (FIA).

Créé en 2014 pour répondre à un objectif d'investissement forestier hors cadre familial, le GFI fonctionne sous la tutelle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

**Responsabilité des associés** **Agréé par l'Autorité des marchés financiers (AMF)**, la responsabilité des associés devient **limitée à leur apport**.

**Cercle d'investisseurs** **Diversifié** : les parts peuvent faire l'objet d'une offre au public sous réserve de l'octroi d'un visa par l'AMF.

### 3 PRINCIPAUX AVANTAGES FISCAUX

#### 1. RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU

Réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % de la somme investie (loi IR-Madelin) plafonnée à un investissement de 50 000 € pour une personne seule ou de 100 000 € pour un couple marié ou pacsé.

A noter que la réduction d'impôt est prise en compte dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales limitant annuellement le montant cumulé des avantages fiscaux dont bénéficie un foyer fiscal à la somme de 10 000 €.

#### GFI ELIGIBLE Loi Madelin PME

	GFI éligible loi Madelin PME
Taux de réduction d'impôt	
Sur le revenu	25 % (jusqu'au 31/12/2023 <sup>(1)</sup> )
Plafonds de souscription	
Personne seule	50 000 €
Couple	100 000 €
Plafonnement des niches fiscales	
10 000 € / an	OUI
Durée de conservation des parts	5 ans et demi <sup>(2)</sup>

(1) Attention : Le taux de 25 % concerne les versements faits à compter du 12 mars et jusqu'au 31 décembre 2023. A compter de janvier 2024, le taux applicable sera de 18 %.

(2) Durée de blocage des parts GFI : les investisseurs bénéficient de cet avantage fiscal en contrepartie de l'obligation de conserver leurs parts de groupements forestiers, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la date de souscription.

#### 2. EXONÉRATION EN MATIÈRE D'IFI

Exonération à hauteur de 75 % du montant investi au titre de biens éligibles, sous condition de détention de moins de 10 % du capital et pendant plus de 2 ans. A noter que certaines solutions peuvent bénéficier d'une exonération totale.

#### 3. UN OUTIL DE TRANSMISSION

Les parts de Groupement Forestier sont exonérées de droit de succession et de donation à hauteur de 75 % à condition de les détenir depuis plus de 2 ans et d'être dans le cadre d'un engagement de gestion durable.

! Nous attirons votre attention sur le fait que les sommes investies sont bloquées pendant une durée de 5 ans minimum.

Les GFI sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché des forêts et du bois. Les parts doivent être acquises dans une optique de long terme. Le GFI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution de dividendes. Ces placements présentent un risque de perte en capital.

### En synthèse :

L'investissement au sein d'un Groupement Forestier est un placement de diversification patrimoniale qui permet de bénéficier d'une réduction intéressante d'impôt sur le revenu. Les biens sont mutualisés, donc pas de souci de gestion pour le particulier, celle-ci étant confiée à des experts, avec un risque global relativement faible. Le rendement annuel est corrélativement relativement faible mais peut être complété par la valorisation des parts (historiquement de l'ordre de 2 % par an). Ce produit se comporte comme un placement « bon père » de famille, à savoir peu spéculatif et à l'abri des variations de cours des marchés financiers.



Pauline CHATIGNOUX  
Associé fondateur



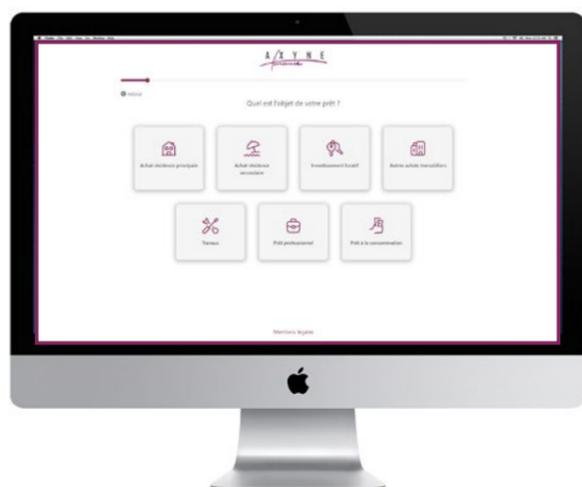
Laurent CORNET  
Associé fondateur

article rédigé par

.14

# retraite & prévoyance

## AXYNE FINANCE lance son simulateur d'assurance de prêt !



L'assurance emprunteur est la protection ultime de l'organisme prêteur, de l'emprunteur et de ses héritiers.

Le principe est le suivant : prémunir l'assuré contre les événements imprévisibles que sont le décès, la perte totale et irréversible d'autonomie, l'invalidité, l'incapacité de travail et la perte d'emploi.

Réformée à de nombreuses reprises, l'assurance emprunteur de la banque n'est pas une obligation ! En effet, vous pouvez souscrire votre assurance, à tout moment, auprès d'un assureur externe (délégation d'assurance), ce qui permet de faire des économies parfois substantielles.

### Qu'est-ce que l'assurance en délégation ?

Le principe est assez simple : Prendre une assurance en délégation, c'est s'adresser à un assureur extérieur - autre qu'une banque donc - pour se protéger des aléas de la vie durant toute la durée du prêt.

La loi Lemoine de 2022 permet de changer d'assurance emprunteur à tout moment. Mais ça ne s'arrête pas là ... Elle permet également d'éviter toutes formalités médicales dans le cas où un assuré est couvert pour l'ensemble de ses prêts immobiliers pour un montant inférieur ou égal à 200 000 euros et qu'il ne souffle pas sa 60ème bougie avant la fin de son prêt. Cela signifie qu'il n'y a pas de risque de surprimes ou d'exclusions particulières pour les assurés rentrant dans ce dispositif !

Cette loi offre également d'autres spécificités comme l'extension du droit à l'oubli (délai raccourci de 10 à 5 ans) pour certaines pathologies comme les cancers et hépatite C. Pour faire simple, ça vous permet de ne pas déclarer certaines maladies qui pourraient vous faire valoir une surprime ou une exclusion après une période définie.

.15

### Quels sont les avantages ?

- **Bénéficier d'un contrat d'assurance de qualité**

Beaucoup d'assureurs se sont spécialisés dans la conception et dans la gestion de contrat d'assurance emprunteur. Cela signifie un accompagnement professionnel, un contrat pensé et analysé avec une couverture adaptée à vos besoins.

- **Faire jouer la concurrence et adapter les garanties**

Le meilleur moyen de savoir si notre contrat d'assurance actuel est adapté au niveau tarif et garanties est de comparer ce dernier à celui proposé par les assureurs externes.

De plus, cela peut être l'occasion de redéterminer vos besoins et vos attentes en matière de garanties. Comme vous le savez, certaines sont obligatoires, cependant d'autres pourraient totalement être nécessaires pour couvrir votre mode de vie.



**Notre conseil :** Le tarif est une chose, mais une couverture optimale permet d'anticiper les aléas de la vie.

- **Faire des économies**

Le coût de l'assurance emprunteur dépend de plusieurs facteurs :

- Votre âge
- Votre profession
- Le capital emprunté
- La durée de l'emprunt
- Les garanties demandées par la banque (décès, invalidité, incapacité ...) et les quotités assurées
- Les risques encourus (fumeur ou non-fumeur ? problèmes médicaux, pratique de sports dits à risques, séjours à l'étranger, ...)

Selon votre situation et la cible établie par des assureurs, avoir recours à une délégation d'assurance peut vous permettre de réaliser des économies parfois non-négligeables.

### Quand avoir recours à la délégation d'assurance ?

À tout moment !

Comme indiqué depuis la loi LEMOINE, il est possible de changer d'assurance emprunteur à tout moment.

⚠ **A noter que la banque n'a le droit de refuser votre contrat d'assurance en délégation que dans le cas où celui-ci ne couvrirait pas les garanties exigées par cette dernière. Mais ne vous inquiétez pas, les assureurs sont bien renseignés sur le sujet et seront affiner les garanties au besoin.**

### C'est à vous de jouer !

Vous pouvez utiliser en parfaite autonomie notre outil de simulation, disponible en accès libre sur notre site internet. Une fois le devis réalisé et si vous le souhaitez, nous prendrons contact avec vous pour affiner les propositions et finaliser les formalités le cas échéant.

Alors, n'hésitez plus à venir essayer notre outil de simulation pour comparer votre assurance de prêt actuelle :

<https://www.simulation-assurance-de-prets.fr/devis?t=9f4826a4-92f2-4638-990a-fff17cd9baa6>



article rédigé par

**Océane GONCALVES**  
Conseillère en prévoyance et retraite

.16

# côté entreprises

**Notre cabinet FUSAX PARTNERS, qui a accompagné avec succès la cession de la société Bureau d'Etudes Monjanel, a eu l'opportunité d'interviewer Monsieur Gaël BARRIER, son nouvel actionnaire et dirigeant opérationnel. L'entreprise, implantée à Cournon d'Auvergne, réalise un chiffre d'affaires de 1 200 K€ et emploie 18 collaborateurs.**



## Gaël, pouvez-vous nous décrire l'activité et les marchés du Bureau d'Etudes Monjanel ?

Le Bureau d'Etudes Monjanel, qui vient de changer de nom à l'occasion de la cession pour devenir BE Nova, est expert en ingénierie de réseaux et topographie. Nos équipes interviennent notamment dans le cadre des études préalables au développement de réseaux souterrains ou aériens (électricité, gaz, fibre...).

Par ailleurs, nous assurons également la détection, la géolocalisation, la cartographie de réseaux existants, ainsi que des prestations de topographie. Nous travaillons notamment pour des acteurs majeurs tels qu'Enedis, GRDF, Eiffage ou encore les collectivités publiques en charges de la gestion des réseaux.

## L'entreprise a-t-elle des spécificités techniques qui vous démarquent de vos concurrents ?

BE Nova dispose de compétences humaines pluridisciplinaires, et d'une expérience importante pour le traitement de dossiers techniques complexes.

## Comment avez-vous connu la société Monjanel ?

L'entreprise m'a été présentée par Monsieur Rage du Cabinet Fusax Partners, qui était missionné par le vendeur Monsieur Pellet. Monjanel était pour moi une bonne opportunité car c'est un bureau d'études historique de notre région, à la réputation reconnue.

## Pourquoi vous êtes-vous orienté vers ce secteur d'activité que vous connaissiez peu ?

Ayant déjà une expérience de dirigeant d'entreprise et de management dans d'autres secteurs d'activité, j'ai été séduit par le niveau de compétences techniques du bureau d'études, sa notoriété et le fait que la concurrence d'Internet est inapplicable à son activité. J'ai aussi beaucoup apprécié le fait que cette activité soit basée sur la valorisation des compétences humaines.



.17



## Comment se sont passées vos premières semaines à la tête de la société ? Avez-vous rencontré des difficultés particulières ?

J'ai mené, en lien avec le cédant, un travail important pour sécuriser les salariés et les donneurs d'ordre quant à la stabilité et la continuité de BE Nova, et dans le même temps, j'ai dû m'approprier ce métier que je connaissais peu.

## Bénéficiez-vous d'un accompagnement du cédant suite à cette reprise ?

Nous avons mis en place une collaboration avec le cédant, que je peux solliciter en fonction de mes besoins, mais sans qu'il y ait d'obligation particulière. Je pense que la souplesse doit être la règle en la matière.

## Pouvez-vous nous décrire votre journée type de chef d'entreprise ?

Beaucoup d'investissement personnel dans mon nouveau rôle : énormément de temps consacré au management, aux échanges individuels avec les collaborateurs, aux rendez-vous avec les donneurs d'ordre, mais aussi à la gestion de l'activité (établissement des bons de livraison, des factures, des chiffrages, suivi des marchés...)

## Quelles sont vos perspectives d'activité sur les prochains mois ?

Elles sont bonnes : le volume de travail est en croissance, ce qui implique déjà des projets recrutements et une réorganisation des effectifs pour répondre à nos marchés le plus efficacement possible.

## Pour vous, quels sont les points clés pour réussir un projet de reprise d'entreprise ?

Il faut, à mon sens, une très bonne compréhension du marché sur lequel exerce la cible, afin de se projeter sur les attentes de nos futurs clients. Tout va très vite et l'enjeu majeur est de conserver une image de professionnel tant en termes de qualité de prestations, de compétences des équipes, et de niveau technique du matériel utilisé.



FUSAX PARTNERS est particulièrement fier d'avoir permis le rapprochement entre Messieurs Yann PELLET et Gaël BARRIER. Notre cabinet a assuré l'accompagnement du cédant (valorisation de la société, stratégie de cession, recherche d'acquéreurs), la mise en relation avec Monsieur Gaël BARRIER et l'organisation des négociations en collaboration avec les conseils des deux parties. Nous souhaitons à Monsieur Barrier la plus grande réussite pour développer et pérenniser l'activité de BE Nova.



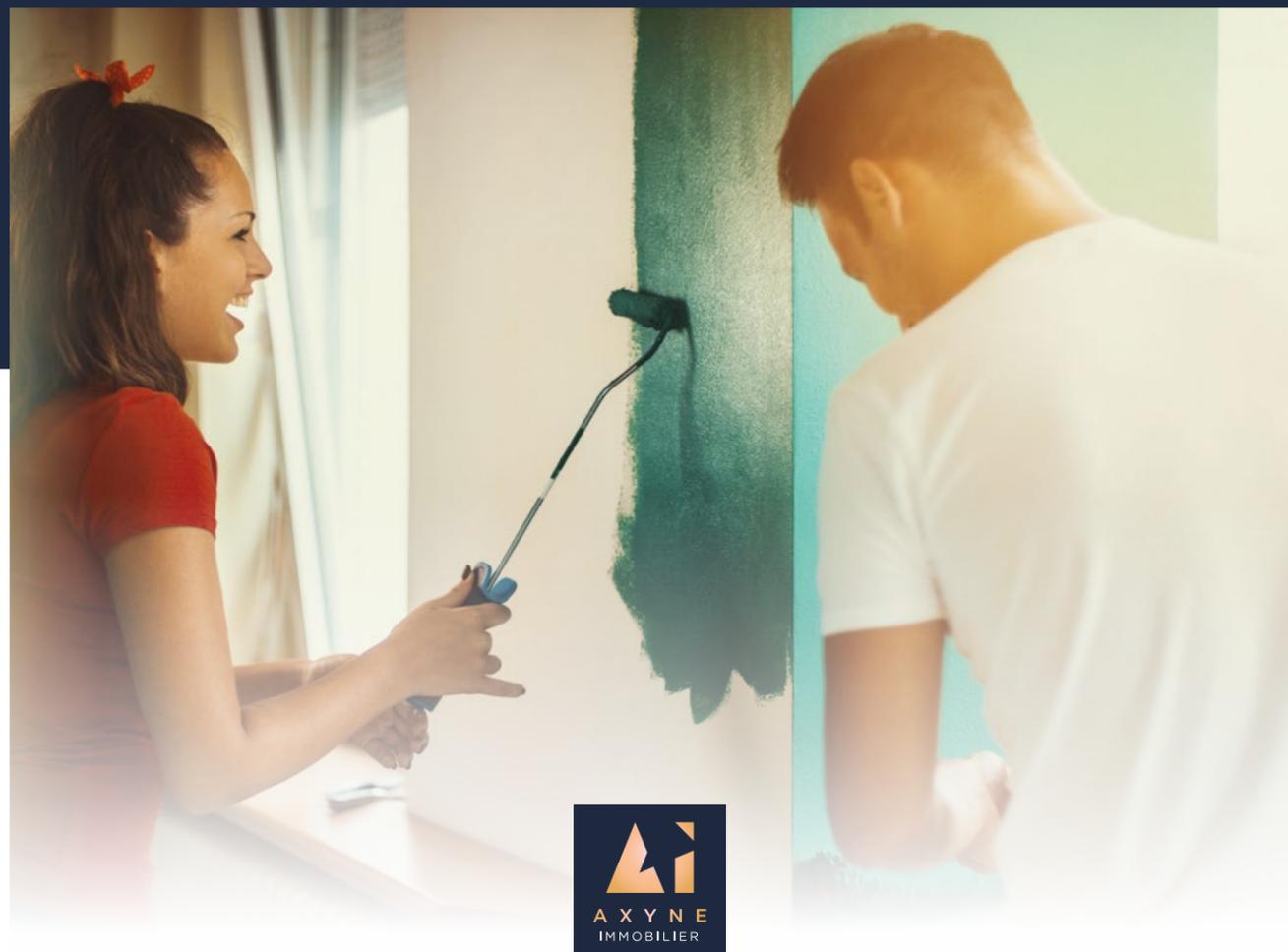
article rédigé par

**David RAGE**  
Associé fondateur FUSAX PARTNERS

N'hésitez pas à contacter David RAGE au 06 33 20 24 03 pour tout complément d'information.

# immobilier

## LE DÉFICIT FONCIER ou comment RÉNOVER tout en DÉFISCALISANT !



Lecteurs attentifs des lettres patrimoniales, vous savez déjà que les revenus fonciers que vous tirez de vos locations s'ajoutent à vos revenus principaux. Ils sont soumis au barème classique de l'impôt sur le revenu, auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%. Pour les tranches les plus élevées, ces revenus peuvent donc être imposés à 45% + 17,2% soit **62,2%** (sans compter, pour les très hauts revenus, la CEHR).

Nous parlons des revenus immobiliers sur des **logements loués nus**, par opposition aux logements meublés ou équipés (qui rentrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux).

Nous sommes ici dans le cas général du particulier qui possède un appartement et le loue nu par le biais d'un bail dit « loi 89 ». Si des travaux sont réalisés dans cet appartement, le propriétaire-bailleur peut déduire l'ensemble des travaux de ses revenus fonciers dans la mesure où ceux-ci rentrent dans la catégorie des travaux « d'amélioration » ou « d'entretien » (attention à cette qualification importante, car des travaux d'agrandissement, voire une très importante restructuration d'un appartement, ne rentrent pas dans le champ de la déductibilité).

Le contribuable pourra ainsi déduire ces travaux de ses revenus fonciers (jusqu'à épuisement), et ensuite de ses autres revenus (salaires, pensions, etc.) **dans la limite de 10 700 €** l'année des travaux en question. La règle est assez simple, et pour une fois en fiscalité française, relativement stable.

**Exemple :** j'ai 10 000 € de revenus fonciers l'année N, je réalise 50 000 € de travaux cette même année, je vais prioritairement « écraser » mes 10 000 € de revenus fonciers et en complément diminuer mes revenus principaux de 10 700 € en année N uniquement ; la somme restante (29 300 €) sera déduite des futurs revenus fonciers l'année N+1, voire N+2, et ce, jusqu'à 10 ans si besoin.

**Quelle économie fiscale** puis-je faire en réalisant cette opération ? :

Les premiers 10 000 € (correspondant à mes loyers positifs) me permettent d'économiser à la fois la TMI (tranche Marginale d'imposition) mais aussi les fameux prélèvements sociaux de 17,2%. Au-delà des revenus fonciers positifs, les travaux s'imputeront donc sur mes autres revenus catégoriels.

Dans l'hypothèse d'une TMI de 30% cela donne les résultats suivants :

$$- 10\,000\ € \times (30+17,2\%) = 4\,720\ €$$

$$- 10\,700\ € \times 30\% = 3\,210\ €$$

**Soit une économie en année N de 7 930 €.**

Les 29 300 € restants seront déduits uniquement sur les revenus fonciers à venir, ce qui permet d'envisager une déductibilité prenant en compte à la fois la TMI et les PS, soit dans notre exemple 30+17,2%, soit de l'ordre de 13 829 € de gain d'impôts à venir.

Au total, les travaux n'auraient « coûté » dans notre cas de figure que 28 241 € (50 000 - (7 930 + 13 829)) **soit un gain de 43% !**

⚠ Petit bémol toutefois, l'ensemble des travaux réalisés, dès lors qu'ils ont permis une déductibilité au titre de l'impôt sur les revenus et des prélèvements sociaux, ne pourront pas être retenus dans le calcul du prix de revient du bien en cas de vente.

Dans un contexte macro-économique tendu avec une hausse des taux récente et extrêmement violente, cette règle de déductibilité reste donc d'actualité pour continuer à valoriser ses actifs immobiliers tout en profitant d'une économie fiscale intéressante.



rubrique rédigée par

**Loïc GUILHOMOND**  
Responsable immobilier

N'hésitez pas à solliciter Loïc Guilhomond au 06 28 45 08 38 pour toute précision et sur les opportunités disponibles !

T. 06 28 45 08 38

# coup de cœur

## Focus sur My Forêt, concepteur de mini-forêts inédites aux effets remarquables !



Depuis leur Auvergne natale, les créateurs de My Forêt ont fait le malheureux constat du dérèglement climatique. Canicules à répétition, sécheresses, événements exceptionnels... le monde entier semble touché de plein fouet, beaucoup plus vite qu'on ne l'imaginait.



Pour agir face à cette urgence climatique et à la perte de biodiversité, My Forêt propose la conception et la supervision de plantation de forêts urbaines et semi-urbaines denses, variées et résilientes de petites tailles, dès 250 m<sup>2</sup>.

### Quelle mission ?

Renaturer les villes, transformer les espaces verts et les terrains inutiles en îlots de fraîcheur et de bien-être pour un avenir vert et vertueux !

### Comment ?

My Forêt convertit des pelouses, des friches commerciales ou industrielles, des parcelles non constructibles en forêts urbaines pour donner un nouveau souffle à nos villes et nos entreprises.

L'objectif : créer des îlots forestiers sur les terrains des entreprises, des collectivités publiques, des établissements scolaires, des centres commerciaux, partout où cela est possible !

Chaque projet est conçu sur-mesure pour maximiser l'impact pour l'environnement pour ses futurs utilisateurs.

Les îlots forestiers My Forêt sont développés pour implanter des poumons végétalisés, des zones de fraîcheur, des refuges de biodiversité mais aussi pour offrir des lieux de vie pour pratiquer des activités ludiques, sportives, récréatives et même des espaces de travail extérieurs.



### Pour qui ?

Collectivités territoriales, institutionnels, entreprises, centres commerciaux, établissements de santé, quartier résidentiel... des clients aussi variés que les bénéfices que leur apportent les forêts !

Chaque projet est unique et adapté au budget et aux besoins spécifiques du client :

- Innover en faveur du bien-être au travail



- Agir pour le climat et la biodiversité



- Contribuer à améliorer son empreinte carbone



- Obtenir des labellisations en faveur de la biodiversité, de la RSE, label bas-carbone

- Valorisation patrimoniale et économie sur les frais d'entretien des surfaces engazonnées

### Pour quels bénéfices ?

Les atouts de la « mini-forêt » sont multiples :

- Lutte contre le réchauffement climatique et la perte de biodiversité



- Un milieu rafraîchissant, un refuge pour la faune et la flore



- Impacts positifs sur notre santé : bienfaits psychiques et physiques



- Support pédagogique vivant : sensibilisation, respect de l'environnement, rôle nourricier et vertueux pour le climat



- Activités ludiques, récréatives et bénéfiques pour la santé

Etc.

Axyne Finance est sensible aux enjeux de demain, notamment en matière d'urgence climatique, et est donc particulièrement heureuse de mettre en lumière My Forêt, un projet durable, vert et vertueux !

Félicitations aux porteurs de ce bel engagement :



**Julien FALGOUX**,  
Initiateur du projet My Forêt, chef d'entreprise depuis plus de 25 ans dans le secteur des loisirs, son domaine d'expertise est le marketing.

**Sylvestre COUDERT**,  
PDG Cabinet FORESTRY FRANCE dont le siège est à Royat. FORESTRY est leader de l'expertise forestière privée en France avec près de 100 techniciens, ingénieurs et experts.

**Céline COINCHON**,  
Chargée de projet, « une fille des bois » comme elle aime à dire, du fait de son appartenance à une famille de scieurs auvergnats ancrée dans les Monts du Forez depuis plus de 100 ans !

Crediti photo : My Forêt

**Projet Centre Leclerc La Pardieu :**

Nom du projet «Le jardin des collaborateurs»

Transformation d'un terrain enherbé en zone inondable de 1200 m<sup>2</sup>, création d'îlot forestier de 280 arbres sur 350 m<sup>2</sup> et un espace de repos de plus de 600 m<sup>2</sup> pour les collaborateurs du magasin intégrant divers aménagements (tables de repas, transats, un carré potager) et des arbres fruitiers .



Avant



Après



Dans 20 ans

Plus d'informations :



[www.myforet.fr](http://www.myforet.fr)  
Contact : Céline COINCHON  
celine@myforet.fr / 06 88 88 62 75

LA LETTRE  
PATRIMONIALE

°45

AUTOMNE 2023

A X Y N E  
*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](mailto:contact@axynefinance.fr)

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



Cette lettre est réalisée sur papier 100% recyclé

