

SEPTEMBRE-OCTOBRE 2026

Tout savoir
sur la clause
bénéficiaire

Connaissez-vous
les fonds ELTIF ?

La composition
des frais
de notaire

**Les charmes de
la société civile
immobilière**

L'actualité juridique et fiscale
des épargnants et des investisseurs

Chiffres-clés

4 950 €

Prix moyen d'un hectare de forêt en France.

Source : Groupe Safer

+2,7 Md€

Les SCPI ont collecté 2,7 milliards d'euros au 1^{er} semestre 2026, en hausse de 2,6 % sur un an.

Source : ASPIM

3,30 %

Taux moyen des crédits immobiliers en juillet 2026.

Source : Observatoire Crédit Logement

Ils ont dit...

« Le Pacte Dutreil, nous nous battons pour qu'il soit totalement préservé jusqu'à la fin du budget. »

Roland Lescure, ministre de l'Économie et des Finances

La lettre patrimoniale est éditée par la société **Les Echos Publishing** - 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15 - SAS au capital de 1 728 750 euros - 381 123 868 RCS Paris / Service abonnements : 5, rue Sophie Germain - CS 1007 - 86061 POITIERS Cedex 9 - Tél. : 05 49 60 20 60 / **Directrice de la publication** : Michèle BENBUNAN / **Directeur de la rédaction** : Laurent DAVID / **Rédacteur en chef** : Frédéric DEMPURÉ / **Rédacteur en chef adjoint** : Christophe PITAUD / **Chef de rubrique fiscale** : Marion BEUREL / **Chef de rubrique patrimoine** : Fabrice GOMEZ / A collaboré à ce numéro : Quentin SOUBRANNE / **Secrétaire de rédaction** : Murielle DAUDIN-GIRARD / **Maquette** : Gilles DURAND / Gaëlle GUÉNÉGO / Ronald TEXIER / **Fondateur** : Jacques SINGER / **Les Echos Publishing filiale du Groupe Les Echos** - Société anonyme au capital de 306 000 000 euros - 349 037 366 RCS Paris / ISSN : 2497-8744

Gare aux cyberpirates !

La cyberattaque qui a frappé la direction générale des Finances publiques (DGFIP) en août dernier aura marqué les esprits. Et pour cause ! Les informations de 600 000 contribuables, dont 350 000 particuliers, ont été dérobées à cette occasion, sans parler de milliers de données cadastrales. Des données déjà vendues sur le darknet, selon les pirates eux-mêmes, qui viennent semble-t-il d'être arrêtés. On y trouve des noms, des adresses, des listes de biens immobiliers, des revenus fiscaux de référence et, le cas échéant, un numéro Siren. Les escrocs qui les achèteront les utiliseront, non pas pour prendre la main sur les comptes fiscaux de leurs victimes (il ne s'agit pas de données de connexion), mais pour les contacter en se faisant passer pour l'administration. Qui, en effet, à part l'administration, détient ce type d'informations ? Typiquement, ces contribuables recevront un mail aux couleurs de Bercy, un SMS, voire un appel téléphonique pour les alerter, par exemple, d'une prétendue attaque en cours. Ils seront alors invités, afin de stopper cette attaque, à livrer des identifiants qui, cette fois, permettront aux pirates de vider leurs comptes. Comment l'éviter ? En ne fournissant aucune information à quiconque vous les demande par mail, SMS ou téléphone. La DGFIP ne réclame jamais aux contribuables de fournir des données en dehors de leur espace personnel sécurisé et n'intègre jamais, dans ses courriels, des liens vers cet espace. Si un mail ou un SMS ne respecte pas ces règles, n'y donnez surtout pas suite !



Gaëtan JULIE
Président Groupe FIGA

Mis sous presse le 8 septembre 2026 • Dépôt légal septembre 2026
Imprimerie MAQPRINT (87) • Photo couverture : Jiri Hera/Adobe Stock



10-31-3162



Corriger en ligne sa déclaration des revenus de 2025



Pas de pénalités !

Dès lors que vous avez déposé votre déclaration initiale dans les délais, aucune pénalité ne s'applique en cas de télécorrection. En revanche, des intérêts de retard à taux réduit pourront vous être réclamés au titre des sommes non déclarées à temps.

Il y a quelques mois, vous avez rempli et envoyé votre déclaration de revenus 2025 à l'administration fiscale. Et vous avez sûrement reçu votre avis d'imposition durant l'été. Si vous vous êtes rendu compte, en le décryptant, d'un oubli ou d'une erreur dans votre déclaration, sachez que vous pouvez encore la corriger.

Corriger en ligne

Accessible sur le site internet impots.gouv.fr, dans votre espace personnel, le service de télécorrection, qui permet aux télédéclarants de rectifier leur déclaration de revenus directement en ligne, est ouvert jusqu'au 30 novembre 2026 inclus. Mais attention, il ne bénéficie pas aux contribuables qui ont effectué leur déclaration sur papier.

Les informations modifiables

Concrètement, vous pouvez modifier la quasi-totalité des informations (revenus, charges, réductions et crédits d'impôt...) inscrites dans votre

déclaration, excepté celles relatives à votre adresse, à votre état civil, à votre situation familiale (mariage, Pacs, divorce, décès...) et à la désignation d'un tiers de confiance.

IMPORTANT Les travailleurs non salariés ne peuvent pas télécorriger les rubriques du volet social de leur déclaration servant au calcul de leurs cotisations sociales personnelles. Pour les modifier, ils doivent s'adresser à leurs organismes sociaux (Urssaf, MSA).

Et après ?

Après validation des éléments corrigés, vous recevrez un nouvel avis d'impôt. En cas de diminution de l'impôt à régler, vous percevrez le remboursement de l'éventuel trop-perçu. À l'inverse, en cas d'augmentation de l'impôt, le montant à payer et la date limite de règlement seront mentionnés sur cet avis.

PRÉCISION Le taux de prélèvement à la source et, le cas échéant, les acomptes calculés en fin de déclaration rectificative n'apparaissent pas immédiatement dans la rubrique « Gérer mon prélèvement à la source », mais seulement après le traitement de cette déclaration par l'administration fiscale.

Si vous avez encore une modification à apporter à votre déclaration après la fermeture du service de correction en ligne, vous n'aurez plus d'autre choix que d'effectuer une réclamation. Celle-ci pourra être déposée jusqu'au 31 décembre 2028.

De combien pouvez-vous augmenter vos loyers d'habitation ?

L'Insee a récemment publié l'indice de référence des loyers (IRL) pour le 2^e trimestre 2026. Ce dernier s'établit à 148,37 (146,94 pour l'outre-mer et la collectivité de Corse), soit une progression de 1,15 % sur un an.

Rappelons que les bailleurs peuvent, chaque année, réviser à la hausse le montant du loyer de leurs locataires. Cette révision ne pouvant pas être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre.

Attention toutefois, une révision du loyer n'est possible qu'à la condition que le bail d'habitation le prévoie dans une clause. Autre exception, les loyers des baux signés, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022 et portant sur des logements affichant une classe F ou G au DPE ne peuvent être révisés.



Fin de la gratuité des frais de succession

À la suite d'une décision récente du Conseil constitutionnel, les établissements bancaires ne sont plus tenus, depuis le 20 juin 2026, d'appliquer la gratuité des frais bancaires pour les opérations effectuées sur les comptes bancaires et produits d'épargne dépendant d'une succession « simple » (absence d'héritiers en ligne directe, pas de bien immobilier...), d'une succession d'un mineur ou d'une succession modeste (inférieure à 5 965 €).

En revanche, le Conseil constitutionnel a validé les dispositions visant à plafonner les frais bancaires de succession.

Décision n° 2026-1207 QPC du 19 juin 2026

Le rendement 2026 des fonds en euros

Chaque année, la même question se pose : à quelle rémunération doit-on s'attendre s'agissant des fonds en euros ? Même si les chiffres sont loin d'être arrêtés, quelques éléments laissent penser que le taux moyen des fonds en euros devrait ressortir en nette hausse en 2026. Ainsi, après avoir profité d'un rendement moyen de 2,50 % en 2024 et de 2,65 % en 2025, les épargnants pourraient bénéficier d'un taux moyen de 2,90 % en 2026.

Une hausse qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs, selon le cabinet Facts & Figures. Son fondateur, Cyrille Chartier-Kastler, explique : « Avec la hausse des taux d'intérêt, le rendement de la poche obligataire des fonds en euros bénéficie d'un effet relatif qui se traduit par une progression de 0,25 à 0,30 point par an. Cette dynamique devrait se poursuivre au cours des prochaines années, en raison du volume naturel d'obligations arrivant à échéance dans les actifs des fonds en euros et du maintien de taux élevés lié à la situation budgétaire nationale ».

Si, comme par le passé, les rendements les plus bas devraient se maintenir autour de 1 %, les politiques de bonus reconduites par les banques, les mutuelles et les assurances cette année pourraient permettre à certains épargnants de viser jusqu'à 5,50 %. À suivre, donc...

Marché immobilier : une stabilité des prix

Selon la dernière note de conjoncture immobilière des notaires de France, les prix des logements anciens sont quasi stables sur un an : +0,2 % au 1^{er} trimestre 2026, après +1 % au 4^e trimestre 2025 et +0,6 % au 3^e trimestre 2025. Les prix ont augmenté de 0,6 % pour les appartements, tandis qu'ils ont baissé de 0,2 % pour les maisons. Dans le détail, en

province, les prix des logements anciens se sont stabilisés (0 %) après 4 trimestres de hausse. Les prix des appartements sont en légère hausse (+0,3 %) alors que les prix des maisons sont quasi stables (-0,1 %). En Île-de-France, les prix des logements anciens sont en hausse pour le 3^e trimestre consécutif : +0,6 % au 1^{er} trimestre 2026, après

+0,5 % au 4^e trimestre 2025 et +0,4 % au 3^e trimestre 2025. Cette hausse est portée par les appartements (+1 %), tandis que les prix des maisons poursuivent leur baisse (-0,4 %).

À NOTER Au 1^{er} trimestre 2026, les réservations de logements neufs par des particuliers augmentent, par rapport au trimestre précédent (+4 %).

Les fonds thématiques gagnent à être connus



Dans un récent sondage mené par Opinium, WisdomTree a interrogé 1 000 Français disposant d'au moins 5 000 € d'épargne ou d'investissements. Cette enquête a révélé que 77 % des épargnants et investisseurs affirment ne pas connaître l'investissement thématique.

Parmi les épargnants qui ont connaissance de ce type de fonds, 60 % d'entre eux reconnaissent ne pas être en mesure d'identifier les thématiques les plus prometteuses à moyen terme. Lorsqu'on les interroge sur les tendances qui suscitent leur intérêt, l'intelligence artificielle arrive en tête de liste. Dans le détail, 34 % souhaitent investir dans les entreprises proposant des modèles de langage et 24 % privilégient les infrastructures liées à cette technologie (data centers, réseaux fibre...). Une thématique qui devrait continuer à monter en puissance pendant les 5 prochaines années. Enfin, questionnés sur la manière dont ils pourraient accéder aux investissements thématiques, 19 % ont avoué ne pas savoir comment s'y prendre, révélant un véritable manque d'informations en la matière.

LE CHIFFRE

19 Md€

En juillet 2026, les Français ont versé près de 19 milliards d'euros sur leurs contrats d'assurance-vie. Une collecte légèrement supérieure (+1 %) à celle enregistrée l'année dernière à la même époque.

Depuis le début de l'année, la collecte nette (les versements - les rachats) s'élève à 41,3 milliards d'euros, supérieure de 8,7 milliards d'euros à celle de 2025 sur la même période. Les supports en UC concentrent l'essentiel de cette collecte nette (31,3 milliards d'euros).

Source : France Assureurs



♦ Il peut être opportun de se faire accompagner pour la rédaction de la clause bénéficiaire de ses contrats.

Clause bénéficiaire : ce qu'il faut savoir

La rédaction de la clause bénéficiaire doit faire l'objet d'un soin particulier pour qu'elle joue pleinement le rôle que l'on attend d'elle.

Placement souple et performant, l'assurance-vie est un outil de transmission efficace et fiscalement intéressant. Rappelons qu'au décès de l'assuré, l'épargne accumulée est en principe transmise hors succession aux bénéficiaires. Des bénéficiaires qu'il vous revient en tant qu'assuré de désigner dans une clause dédiée. Voici quelques conseils qui vous permettront de rédiger une clause bénéficiaire traduisant fidèlement votre volonté.

L'objet de la clause bénéficiaire

La clause bénéficiaire joue un rôle important car c'est elle qui va indiquer à l'assureur les personnes (qu'elles soient héritières ou non) qui auront vocation à percevoir les capitaux au dénouement de votre contrat. Bien qu'elle

ne soit pas obligatoire pour ouvrir un contrat, cette désignation s'opère le plus souvent lors de la souscription, dans le bulletin d'adhésion. Mais attention, il faut savoir qu'en l'absence de bénéficiaires désignés, les capitaux réintègreront votre succession. Ce qui veut dire que ces capitaux seront partagés entre vos héritiers selon les règles successorales de droit commun, et surtout, sans pouvoir bénéficier du régime fiscal particulièrement avantageux de l'assurance-vie.

Par défaut, la clause standard

À la souscription de votre contrat, il vous sera proposé une clause dite standard. Cette clause est généralement rédigée de la façon suivante et désigne comme bénéficiaire(s) : « mon conjoint, à défaut, mes enfants vivants ou représentés, à défaut, mes héritiers ».

En présence de cette clause standard, les capitaux seront entièrement attribués au bénéficiaire de 1^{er} rang (à savoir le conjoint survivant), laissant les bénéficiaires de 2nd rang (les enfants...) simples spectateurs. Ce

n'est que lorsque le conjoint y renonce, ou s'il est décédé avant d'avoir accepté, que ces derniers recueilleront les sommes. Or, le conjoint survivant n'a peut-être pas besoin de recevoir l'ensemble des capitaux versés et peut souhaiter opter pour une certaine quotité seulement. Dans cette hypothèse, et plus généralement lorsque les préoccupations patrimoniales du souscripteur et du bénéficiaire sortent du schéma d'attribution « classique », la clause standard trouve ses limites.

Une clause sur mesure

Si la clause standard ne vous satisfait pas complètement, vous pouvez aussi la rédiger vous-même. Mais attention, cet exercice est délicat ! Chaque mot doit être choisi avec soin pour qu'une fois actionnée, votre clause soit efficace. Nous vous conseillons de désigner clairement le ou les bénéficiaires par leurs nom, prénoms, adresse, profession, date et lieu de naissance. Évitez toutefois les excès de précision en associant identité et qualité du bénéficiaire. Cette pratique peut se révéler problématique si, au jour du décès, le bénéficiaire ne revêt plus cette qualité. Typiquement, vous désignez « Madame X, mon épouse » comme bénéficiaire. Au dénouement du contrat, si cette personne n'est plus votre épouse, comment devra-t-on interpréter votre intention ? Gratifier cette personne en toutes circonstances ou protéger le conjoint survivant ?

Autre point de vigilance, n'oubliez pas de prévoir plusieurs rangs de bénéficiaires en utilisant la formule « à défaut ». Ainsi, si le premier bénéficiaire désigné disparaît, le capital sera versé au bénéficiaire de second rang, etc. Enfin, pensez à préciser la répartition des capitaux en pourcentage ou en parts lorsque vous désignez plusieurs bénéficiaires par rang.

Plus globalement, devant la complexité du sujet, il convient de se faire accompagner pour pouvoir bénéficier d'une clause bénéficiaire adaptée à votre situation et à vos objectifs patrimoniaux. N'hésitez pas à contacter le Cabinet pour que nous en parlions ensemble.



Les supports de désignation

Vous avez à votre disposition plusieurs moyens pour désigner vos bénéficiaires : bulletin d'adhésion, simple lettre adressée à votre assureur ou testament (rédigé par vous-même ou par un notaire).

Si vous rédigez un testament seul, vous avez tout intérêt à demander à votre notaire de le conserver et de l'inscrire au fichier central des dispositions de dernières volontés. Ce fichier, interrogé lors du règlement d'une succession, permettra de révéler l'existence de ce document.

Vous prendrez soin également de communiquer à votre assureur le nom et les coordonnées de l'étude notariale. Que vous ayez choisi la lettre simple ou le testament, il conviendra bien évidemment de dater et de signer le document.

N'oubliez pas non plus de mettre votre clause bénéficiaire régulièrement à jour. Pacs, mariage, divorce ou encore naissance d'un enfant, autant d'événements qui peuvent rendre votre clause initiale obsolète ou inadaptée à votre nouvelle situation familiale.

Connaissez-vous les fonds d'investissement ELTIF ?

Financer des projets européens non cotés est désormais plus simple grâce à la nouvelle génération de fonds ELTIF. Un type de fonds qui gagne à être connu.

Pour investir dans le non coté, les particuliers peuvent notamment acquérir des parts de fonds commun de placement. Mais une autre possibilité s'offre à eux : faire appel aux fonds ELTIF, des supports d'investissement à l'échelle européenne. Présentation.

Vous avez dit ELTIF ?

Un fonds ELTIF (European Long-Term Investment Fund) est un fonds d'investissement réglementé conçu pour orienter l'épargne européenne vers le financement de l'économie réelle, notamment via des actifs non cotés en bourse (infrastructures, PME européennes non cotées, immobilier à vocation durable, projets

innovants à fort impact...). Concrètement, un ELTIF peut être considéré comme l'équivalent d'un OPCVM pour les actifs illiquides. Introduits en 2015 par le règlement européen ELTIF, ces fonds n'ont pas rencontré le succès escompté. Raison pour laquelle la refonte de ce règlement, dont le texte initial contenait de nombreux défauts, est apparue comme une nécessité. Entré en vigueur dans l'Union européenne le 10 janvier 2024, le règlement ELTIF dans sa deuxième mouture a notamment simplifié considérablement la structuration et la distribution de ces fonds, les rendant nettement plus attractifs. Par exemple, ELTIF 2 a supprimé le ticket d'entrée minimal imposé (10 000 € auparavant), la limite d'investissement (pas plus de 10 % du portefeuille d'instruments financiers de l'investisseur dans des ELTIF) et a élargi les actifs éligibles.

La composition des ELTIF

Pour pouvoir être estampillés ELTIF, ces fonds d'investissement doivent respecter certaines



conditions, et notamment détenir un minimum de 55 % d'actifs éligibles dans l'économie réelle. Sont ainsi éligibles les sociétés non cotées et les sociétés cotées d'une capitalisation boursière inférieure à 1,5 milliard d'euros, les parts ou actions d'un ou de plusieurs autres ELTIF, les parts de fonds de fonds, la dette privée (financements octroyés directement à des entreprises sans passer par les marchés obligataires) ou encore des obligations vertes (Green bonds). Les 45 % restants pouvant être investis, selon le choix du gestionnaire, dans d'autres actifs « liquides ». Le plus souvent, 15 à 20 % du fonds sont investis dans des actions, des obligations ou des liquidités.

Des fonds ouverts ou fermés

Deux types de fonds ELTIF peuvent être rencontrés par les investisseurs : les fonds ouverts (également appelés evergreen) et les fonds fermés (drawdown). Dans le premier cas, ils sont créés sans limitation de durée et peuvent réaliser des investissements en continu. Ce qui veut dire que ces fonds peuvent accueillir, de façon régulière (mensuellement ou trimestriellement), de nouveaux investisseurs. Et les investisseurs déjà en place peuvent, à échéances régulières, demander le remboursement de leurs parts. Attention toutefois, certains fonds peuvent prévoir une période de blocage (lock-up period) durant laquelle aucune demande de remboursement ne sera possible. Une période qui, généralement, est fixée à une année, renouvelable.

Dans le second cas, les fonds ont une durée de vie limitée, généralement entre 10 et 15 ans. Et les investisseurs ne peuvent, avant la fin de vie de l'ELTIF, demander le remboursement de leurs parts.

Quelle performance ?

De nombreux fonds ELTIF 2, récemment lancés sur le marché, n'offrent pas, comme nous l'avons vu, une exposition totale aux actifs non cotés. Une poche de liquidités étant le plus souvent ménagée pour satisfaire les éven-

tuelles demandes de rachat. Par conséquent, ces fonds ne bénéficieront probablement pas des importantes primes d'illiquidité qui ont historiquement fait la forte rentabilité des marchés du non coté.

Pour les véhicules les plus anciens, les portefeuilles investis à 100 % dans le non coté – inaccessibles au grand public en raison de tickets d'entrée très élevés et d'une illiquidité totale – affichaient globalement des rendements compris entre 10 et 15 %.

À titre de comparaison, pour les particuliers, certains fonds lancés récemment visent un rendement annuel moyen avoisinant les 9 % sur leur fonds d'actifs privés, avec un horizon de sortie fixé à 5 ans. D'autres tablent sur un rendement de 7 % pour un horizon de 8 ans.

Pour les investisseurs avertis

Sans surprise, les fonds ELTIF visent un public averti et conscient des risques liés à ces actifs. Le principal risque étant la perte en capital. En effet, la valorisation des entreprises en portefeuille reste estimative et ne garantit jamais le prix de revente final. S'y ajoute un risque d'illiquidité. Les fonds investis sont bloqués jusqu'à la fin de vie des ELTIF fermés. Et pour les fonds evergreen, les sociétés de gestion peuvent, en cas de circonstances exceptionnelles, suspendre les demandes de rachat.

Avant d'investir, la prudence s'impose donc. Ne placez que l'épargne que vous pouvez immobiliser pendant au moins 10 ans. Assurez-vous que ce choix répond à un réel objectif patrimonial. Enfin, lisez attentivement les documents d'information du fonds visé pour bien appréhender la stratégie, mesurer les risques et comparer les frais avec d'autres fonds.

Le passeport européen

Une fois agréé dans un État membre, un fonds ELTIF bénéficie d'un passeport européen lui permettant d'être distribué librement à des investisseurs particuliers dans toute l'Union européenne.

Comprendre les « frais de notaire »

Derrière l'appellation « frais de notaire » appliqués lors d'un achat immobilier ou d'une succession se cachent principalement des taxes destinées à l'État, mais pas seulement.



Pour mener à bien certaines opérations, comme l'acquisition d'un bien immobilier ou le règlement d'une succession, il est nécessaire de se rendre chez le notaire. Ces démarches engendrent un coût, communément désigné sous l'appellation de « frais de notaire ». Mais que recouvrent-ils vraiment ?

La composition des frais de notaire

Les frais de notaire englobent l'ensemble des sommes demandées par le notaire en contrepartie d'une prestation qu'il réalise pour le compte de ses clients. Dans le détail, ces frais se décomposent en trois catégories : les émo-

Une remise d'émoluments

Depuis le 1^{er} janvier 2021, un notaire peut accorder à sa clientèle des remises d'émoluments. Plafonnées en principe à 20 %, ces remises, qui doivent s'appliquer de manière uniforme à tous les clients pour une même catégorie d'actes choisie par le notaire, sont applicables à la part d'émoluments calculée sur les tranches d'assiette supérieures ou égales à 100 000 €.

luments, les débours et les taxes.

Tout d'abord, les émoluments correspondent à la rémunération des actes rédigés par le notaire (vente, donation, contrat de mariage, déclaration de succession...). Établis selon un tarif fixé par l'État, ces émoluments sont proportionnels ou fixes. Dans le premier cas, leur montant est défini en appliquant un pourcentage sur la valeur brute exprimée dans l'acte notarié. Dans le second cas, leur montant est fixé forfaitairement.

Ensuite, les débours correspondent aux sommes avancées par le notaire pour le compte de son client. Elles servent notamment à rémunérer les différents intervenants (conservateur des hypothèques, géomètre, syndic) concourant à la réalisation de l'acte notarié par l'obtention des pièces et documents nécessaires. Enfin, les taxes, qui constituent la majeure partie des frais de notaire, regroupent notamment les droits d'enregistrement, les taxes de publicité foncière et la TVA. Ces sommes, collectées par le notaire, sont ensuite reversées au Trésor public.

Quel est leur coût ?

Les frais de notaire ont évidemment un impact significatif sur le coût d'une acquisition immobilière ou d'une succession.

Dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier, les frais de notaire représentent environ 7 à 8 % du prix de vente pour un logement ancien et environ 2 à 3 % pour un logement neuf. Par exemple, vous achetez une maison ancienne en Bretagne pour un montant de 350 000 €. Les émoluments du notaire vont s'élever à environ 4 000 €, les débours à 400 € et les taxes autour de 23 300 €.

Les « hyperscalers », le grand pari boursier de la course à l'IA

Cinq grandes sociétés américaines se livrent une bataille féroce pour bâtir les usines de calcul indispensables pour exploiter l'intelligence artificielle.

La révolution technologique de l'IA repose en grande partie sur les bâtisseurs de la nouvelle couche d'infrastructure numérique, à savoir les géants du « cloud » que sont Amazon, Microsoft et Alphabet (maison-mère de Google), ainsi que Meta et Oracle. Ces acteurs, que l'on appelle les « hyperscalers », s'attellent à construire, à marche forcée, d'immenses centres de données, soit des usines de calcul surpuissantes conçues pour entraîner et faire tourner les modèles d'IA.

Les chiffres donnent le tournis. Les dépenses combinées de ces cinq mastodontes technologiques, tous états-unis, devraient dépasser 800 milliards de dollars en 2026, soit près du double de l'année dernière. Le n° 1 mondial du cloud, Amazon, mène la marche avec plus de 210 milliards de dollars d'investissements attendus cette année, contre un peu moins de 200 milliards de dollars pour Microsoft et Alphabet.

La demande d'IA et les besoins en puissance de calcul associés sont tels que la barre des 1 000 milliards de dollars devrait être allégrement franchie en 2027, puis de nouveau lors des deux années suivantes selon les experts de JP Morgan. Ceux d'UBS vont même jusqu'à projeter 1 600 milliards de dollars d'investissements combinés en 2028.



Flux de trésorerie

Conséquence directe : le flux de trésorerie disponible, le cash-flow des « hyperscalers », si abondant par le passé, a fondu comme neige au soleil.

Selon S&P Global Ratings, il sera négatif cette année ainsi qu'en 2027, avant un retour à une génération confortable à partir de 2029.

Tous ces acteurs ne sont néanmoins pas logés à la même enseigne. Oracle a déjà nettement basculé dans le rouge quand Microsoft devrait continuer à générer du « cash » durant chaque trimestre de ce « super-cycle » d'investissements.

Après avoir tiqué face à l'ampleur de ces investissements, ce qui explique le comportement boursier très décevant de certains de ces groupes depuis un an, le marché semble désormais accepter la nécessité de ce « sacrifice » à court terme, afin, pour ces acteurs, de se tailler une place de choix sur un futur vaste marché. À noter que SpaceX, la société d'Elon Musk et le champion chinois du cloud Alibaba se positionnent également comme des « hyperscalers » en puissance.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Amazon	+13 %	+46,5 %
Microsoft	-1,3 %	+66 %
Alphabet	+45,7 %	+130,7 %
Meta	-19,2 %	+51,4 %
Oracle	-34,8 %	+57,1 %

Les charmes de la société civile immobilière

Forme de société extrêmement répandue, la société civile immobilière présente de nombreux atouts. Voici une présentation de ses principales caractéristiques en 10 points-clés.

Très souvent utilisée, la société civile immobilière (SCI) peut avoir pour objet l'acquisition, la gestion, la location et la vente d'un ou de plusieurs biens immobiliers. Cette structure juridique constitue un outil incontournable pour gérer son patrimoine immobilier. Voici une présentation en 10 points-clés des caractéristiques essentielles de la SCI et des différentes manières dont elle peut être utilisée.

1 Optimiser la transmission de ses biens

Détenir des biens immobiliers à travers une SCI peut faciliter leur transmission. En effet, il est, par nature, plus facile de transmettre des parts de société à plusieurs bénéficiaires que des « morceaux » de biens immobiliers. Sans compter que la donation des parts sociales pourra être réalisée de manière progressive afin de profiter au mieux des abattements fiscaux applicables aux donations. En outre, dans le cadre d'une SCI, des parents peuvent amorcer la transmission des parts à leurs enfants en réalisant une « donation avec réserve d'usufruit ». Dans ce cadre, les parents conservent l'usufruit des parts et donnent à leurs enfants la nue-propriété de celles-ci. À leur décès, l'usufruit s'éteindra et les enfants deviendront alors pleins



JURI HERVADORE STOCK

propriétaires sans droits de succession à payer.

2 Aménager son régime matrimonial

La constitution d'une SCI entre conjoints peut être un moyen d'aménager le régime applicable à leur(s) bien(s) immobilier(s), sans pour autant devoir changer de régime matrimonial. En effet, l'apport d'un bien à la société permet de le soustraire des règles de leur régime matrimonial pour le soumettre à celles qu'ils auront eux-mêmes rédigées dans les statuts. Ainsi, par exemple, si des époux, mariés sous le régime de la communauté, achètent ensemble un immeuble (comprenant plusieurs appartements mis en location), les actes importants concernant ce bien (vente, hypothèque...) nécessitent la signature des deux époux. Ce qui alourdit la gestion du bien. En logeant le bien dans une SCI, on évite ce principe de cogestion. Dans les statuts, les époux peuvent, en effet, décider de désigner l'un d'eux gérant de la SCI, qui prendra seul les décisions.

3 Éviter les blocages liés à l'indivision

L'indivision se définit comme la situation résultant de la concurrence de droits de même nature sur un même bien ou sur une même masse de biens exercés par plusieurs personnes. Dans les faits, on se retrouve dans cette situation lorsque plusieurs personnes, un couple notamment, achètent ensemble un bien immobilier, ou lorsqu'un tel bien devient la propriété de plusieurs héritiers à la suite du décès du propriétaire. Mais le fonctionnement d'une indivision

se révèle lourd : elle exige notamment l'unanimité pour les actes de disposition (vente du bien, donation, hypothèque...).

Contrairement à l'indivision, la SCI offre des conditions souples de gestion du bien. Approuvés par tous, les statuts de la société définissent les règles du jeu, les droits de chacun et anticipent les évolutions du bien (réalisation de travaux, vente). Ils fixent surtout l'autonomie et les pouvoirs du gérant. Par ailleurs, comme nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision, un indivisaire peut, à tout moment, demander le partage de cette indivision, fragilisant ainsi tout projet commun. Alors qu'en ayant recours à une SCI, les désaccords sont plus simples à gérer. Lorsqu'un associé désire se retirer, ce retrait prend simplement la forme d'une cession ou d'une transmission de parts, ou bien d'une réduction du capital de la société.

5 Mesurer la responsabilité financière des associés

Les associés d'une SCI sont indéfiniment responsables des dettes sociales proportionnellement à la

2
millions

Nombre de SCI actives en France.

Source : data.inpi.fr

99
ans

Durée de vie légale maximale d'une société civile (renouvelable).

4 Rédiger soigneusement l'objet social

La clause des statuts définissant l'objet social d'une SCI revêt une grande importance puisque c'est elle qui fixe la raison d'être de la société. En effet, rédigée de façon trop restrictive, elle peut empêcher la réalisation de certaines opérations. Ainsi, typiquement, si une SCI a pour objet social l'acquisition et la détention d'un bien immobilier déterminé, elle encourt la dissolution au moment de la revente de ce bien. N'hésitez pas à contacter le Cabinet pour qu'il vous assiste dans la rédaction de vos statuts.

270 €

Coût des formalités de création d'une SCI (immatriculation, déclaration des bénéficiaires effectifs et annonce légale).

Source : entreprendre.service-public.gouv.fr

quote-part qu'ils détiennent dans le capital. À ce titre, ils sont engagés sur leur patrimoine personnel. Les créanciers de la société peuvent donc poursuivre chacun des associés (faute de solidarité entre les associés) pour le paiement des dettes de la société, après avoir toutefois, au préalable, vainement mis en demeure cette dernière.

6 Déduire les charges

Les associés d'une SCI sont, en principe, imposés sur les revenus locatifs qu'elle perçoit comme s'ils détenaient le bien « en direct ». À ce titre, les revenus tirés de la location doivent, en principe, être déclarés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Sachant que de nombreuses charges peuvent être déduites de leurs revenus fonciers : les intérêts d'emprunts, les frais de constitution de garantie, les primes d'assurances ou encore la taxe foncière.

7 Opter pour l'IS

Si les associés d'une SCI peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés (IS), cette option devient irrévocable passé 5 ans. Son exercice doit donc

être mûrement réfléchi. Parfois, une telle option peut, en effet, se révéler pénalisante pour les associés. Tel est notamment le cas si les associés détiennent, depuis plusieurs années, les parts de la SCI et qu'ils souhaitent les céder. Car en optant pour l'IS, ils perdent le bénéfice de l'abattement pour durée de détention, applicable en matière de plus-values immobilières. L'option pour l'IS présente toutefois un avantage de taille : la SCI dispose, dans ce cas, de la possibilité d'amortir fiscalement le bien immobilier, ce qui a pour effet de diminuer le bénéfice taxable de la SCI.

8 Dissocier l'entreprise de ses locaux d'exploitation

Un entrepreneur peut avoir intérêt à mettre les locaux dans lesquels il exerce son activité à l'écart de son entreprise proprement dite en constituant une SCI. Celle-ci détiendra alors les locaux professionnels et les mettra ensuite à la disposition de l'entreprise. Cette stratégie présente notamment l'avantage de mettre, en principe, à l'abri les locaux de la société en cas de faillite de l'entreprise. Ce montage offre également la possibilité à l'exploitant, également associé de la société civile, de s'assurer des revenus locatifs complémentaires.

9 Loger sa résidence principale dans une SCI

L'intégration de l'habitation principale des époux dans une SCI doit être envisagée avec la plus grande prudence. En effet, la mise en société du logement fait notamment perdre aux redevables de l'impôt sur la fortune immobilière le bénéfice de l'abattement de 30 % pratiqué sur la résidence principale.

10 Comment créer une SCI ?

La création d'une SCI s'opère en quatre étapes. D'abord, les associés doivent rédiger et signer les statuts (dénomination, objet social, siège social, montant du capital social...). Ensuite, il faut réaliser des apports (en numéraire ou en nature) et déposer le capital à la banque. La troisième étape consiste en la publication d'un avis de création dans un journal d'annonces légales ou un support de presse en ligne. Dernière étape, l'immatriculation de la SCI sur le site internet du guichet unique des formalités des entreprises.

Le retour de l'art décoratif de l'après-guerre



Le marché de l'art et du design de collection connaît un retour en force des figures tutélaires de l'art décoratif d'après-guerre. Parmi elles, deux noms s'imposent : la céramiste Mithé Espelt et la sculptrice-bijoutière Line Vautrin. Leurs créations, jadis associées aux intérieurs ensoleillés de la Côte d'Azur, s'arachent désormais à prix d'or dans les salles des ventes.

De la céramique...

Mithé Espelt (1923-2020), installée dans son atelier de Lunel (Occitanie), s'est rapi-

dement consacrée à la création d'objets usuels de petite taille comme des miroirs sertis de céramique émaillée, des porte-bijoux ou des boîtes à secrets, le plus souvent rehaussés d'or fin et de couleurs vives. Longtemps considérée comme une créatrice « d'art mineur », elle a été redécouverte par les collectionneurs qui parcourent désormais vide-greniers, brocantes et salle des ventes à la recherche de ses créations. Il faut dire que la moindre de ses œuvres dépasse, chez un antiquaire, les 1 000 €. Chez

▲ Ce miroir de Line Vautrin a dépassé les 490 000 € et ces pieds de lampe de Mithé Espelt, les 19 000 €.

Piasa, deux pieds de lampe en céramique ont ainsi été adjugés 19 500 € en 2025, et deux ans plus tôt, c'est un jeu de 10 petits miroirs qui atteignait une enchère de 70 200 €.

... au talosel

Tout aussi réputée que Mithé Espelt, Line Vautrin (1913-1997) s'est notamment illustrée en créant des objets en « talosel », une résine de cellulose de son invention dont elle sculptait les aspérités pour créer des effets de nacre, d'écaillés ou de miroitements. Dans cette matière, mais également en bronze et en laiton, elle a produit des miroirs sorcières (miroir déformant), des poudriers, des boutons et des bijoux d'une finesse absolue. Un de ses miroirs sorcières en talosel (une pièce unique) a été adjugé 491 400 € en 2022 chez Christie's.

Mais aussi Capron

Les créations du céramiste Roger Capron (1922-2006) voient également leur cote grimper. Ses tables basses à carreaux de céramique sont très recherchées et peuvent dépasser les 30 000 €. Les pièces plus petites sont aussi prisées, comme ce vase adjugé 6 500 €, en 2021, chez Christie's.



Achat à crédit de parts de SCPI

Je suis sur le point d'acquérir des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Est-il possible de financer cette opération à crédit ?

Oui. Combinée avec l'effet de levier d'un crédit, cette stratégie peut être intéressante. Soyez toutefois vigilant sur quelques points (parmi tant d'autres !). D'une part, le rendement net doit rester supérieur au coût global de votre prêt pour créer de la valeur. D'autre part, attention à la volatilité : les loyers et le prix des parts ne sont pas garantis. Ils peuvent baisser alors que vos mensualités resteront fixes, risquant de créer un dangereux effet ciseaux.

Validité d'un testament olographe

Je souhaite rédiger moi-même mon testament. À quoi faut-il faire attention pour que ce document soit en bonne et due forme ?

Le testament établi de votre main est qualifié de testament olographe. Afin qu'il soit valable, il est nécessaire de respecter certaines conditions : il doit être écrit à la main, daté et signé. Il n'est assujéti à aucune autre forme et son coût est nul. Si vous souhaitez le modifier ultérieurement, vous pourrez le faire à tout moment en « retouchant » l'original ou en rédigeant un nouveau testament qui viendra révoquer les dispositions contenues dans l'ancien. Ce nouveau testament devant également respecter les conditions précédemment citées !

Modalités de sortie du Plan d'épargne retraite

Je m'intéresse au Plan d'épargne retraite (PER). Je me pose toutefois une question concernant la sortie des sommes épargnées en capital. Est-ce un versement unique ou fractionné ?

Le Plan d'épargne retraite autorise, au moment du départ en retraite, une sortie en rente ou en capital, en une fois ou de manière fractionnée, au choix de l'assuré. Il est même possible de sortir partiellement en capital et partiellement en rente.

Mais attention, sachez que le régime d'imposition applicable à ces sommes diffère selon le mode de sortie choisi. Lors de votre départ à la retraite, vous devrez donc veiller à faire le meilleur choix au regard de votre situation du moment. N'hésitez pas à nous contacter pour en parler !

*Ensemble,
construisons votre avenir...*

Groupe FIGA



16 rue Troyon - 92310 SÈVRES

Tél. : 01 41 14 83 14

Email : assistante@groupe-figa.fr

www.groupe-figa.fr

