



OPTIMISATION PATRIMONIALE & FISCALE INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS & FINANCIERS ASSURANCES de PRETS, AUTO, HABITAT - PROTECTION SOCIALE - RETRAITE

LETTRE D'INFORMATIONS AUTOMNE 2025

Note de la France abaissée de AA- à A+ : Et alors ?

Le 12 septembre dernier, l'agence Fitch A abaissé la note de la dette souveraine française de AA- à A+

Rappel de l'échelle de notation des obligations d'Etats et d'Entreprises

RATINGS DES OBLIGATIONS SELON LES AGENCES DE NOTATION			
Moody's	S&P	Fitch	Catégorie
Aaa	AAA	AAA	Investment Grade (catégorie investissement, bonne qualité)
Aa1	AA+	AA+	
Aa2	AA	AA	
Aa3	AA-	AA-	
A1	A+	A+	
A2	A	A	
A3	A-	A-	
Baa1	BBB+	BBB+	
Baa2	BBB	BBB	
Baa3	BBB-	BBB-	
Ba1	BB+	BB+	Non-Investment Grade (catégorie spéculative, moindre qualité)
Ba2	BB	BB	
Ba3	BB-	BB-	
B1	B+	B+	
B2	B	B	
B3	B-	B-	
Caa1	CCC+	CCC	
Caa2	CCC		
Caa3	CCC-		
Ca	CC	CC	
C	C	C	

Quels sont les facteurs principaux

- Une dette publique élevée (113% du PIB en 2024, projetée à 121% en 2027)
- Une instabilité politique qui empêche le pays de mener une consolidation budgétaire ambitieuse

Conséquences

- Les marchés Actions avaient anticipé cette dégradation, donc aucun impact sur l'indice CAC40
- Sur les marchés obligataires, le rendement de l'OAT à 10 ans n'a que très légèrement progressé (3,45% à 3,59%)

En résumé

- La France reste bien notée et ne rencontre aucune difficulté à trouver des investisseurs lors de ses émissions obligataires
- Les assureurs français sont nullement affectés
- Cette situation peut au contraire présenter des opportunités d'investissements !

Article du mois sur notre blog : Les étapes d'une donation réussie, conseils pratiques

Découvrez notre article mensuel sur notre site (Disponible également via LinkedIn)

<https://www.gestion-patrimoine-annecy.com/article-22-350-les-etapes-d-une-donation-reussie-conseils-pratiques.php>

- Comprendre les différents types de donation
- Évaluer la valeur des biens à donner
- Choisir le bon moment pour donner
- Formaliser la donation

Il faut par ailleurs anticiper les conséquences de la donation et prendre les précautions nécessaires.

Consultez-nous pour vous aider à envisager les meilleures options !



+33 6 81 50 97 69

nadege.belville@nbconseil.net

Gestion De Patrimoine Anncy NB Conseil

GESTION DE PATRIMOINE ANNECY NB CONSEIL

PP Membre du Réseau de CGP Certifiés
CGP Entrepreneurs. Adhérent des associations
professionnelles ANACOFI et ANCDGP



PLACEMENT : Assurance-vie pour un enfant, mode d'emploi

Les parents pensent généralement ouvrir un livret A au nom d'un enfant mineur pour lui constituer un capital. Or un enfant mineur peut également détenir un contrat d'assurance-vie !

Intérêt de souscrire une assurance-vie pour un enfant

- Alimenter le contrat à son rythme et sans aucun plafond
- Obtenir un rendement plus intéressant que le livret A à 0,75%
- Bénéficier d'une fiscalité avantageuse après 8 ans de détention



**GENERALI
PATRIMOINE**

Age Minimum et process de souscription

- L'enfant mineur n'ayant pas la capacité de contracter, la souscription est faite par les parents au nom de l'enfant, et le gèreront jusqu'à sa majorité.
- La signature des 2 parents est obligatoire
- La clause bénéficiaire sera obligatoirement « les héritiers »



Quelle assurance-vie avec quelle allocation choisir

- Privilégier un contrat multisupport moderne et évolutif, et capable d'accueillir une large gamme de fonds.
 - **Nous vous proposons notamment GENERALI, SWISSLIFE, MMA et vous expliquons leurs avantages et inconvénients, afin que vous fassiez le meilleur choix**
- Préférer un contrat présentant de faibles frais d'entrée, et permettant de faire des versements libres ou programmés aisément même avec de petits montants
 - **Nous offrons les frais d'entrée**
 - **Nos contrats permettent des versements à partir de 75 € seulement**
- Le fonds euros constituera la base de l'allocation (avec un rendement toujours plus intéressant que le livret A !), mais ce rendement sera amélioré par un pourcentage d'Unités de compte que nous sélectionnons rigoureusement, pour rapporter nettement plus avec un risque de perte atténué par la durée du placement
 - **Nous vous présentons et vous expliquons quels sont nos fonds en fonction de chaque profil**
 - **Nous assurons leur suivi au fil du temps**



Contactez-nous sans attendre pour davantage d'informations, et pour une étude personnalisée

REGLEMENTATION : Le relevé d'information devient le relevé de sinistres européen

L'objectif de cette évolution : uniformiser ce document à l'échelle de l'Union Européenne afin de simplifier la gestion des antécédents, garantir l'égalité entre chaque assuré, faciliter les échanges avec les assureurs et préserver une totale transparence des informations

**Cet arrêté s'applique à tous les véhicules terrestres à moteur :
Automobile, voiture sans permis, camping-car, véhicule à 2 ou 4 roues**

Le Relevé de sinistre européen respecte un modèle précis défini par le Code des Assurances :

- Code de l'Etat membre (FR: France) et le numéro d'enregistrement (n° ORIAS assureur)
- Numéro d'immatriculation du véhicule
- Coordonnées du souscripteur et conducteurs désignés au contrat
- Date de souscription du contrat
- Coefficient de réduction-majoration appliqué à la dernière échéance annuelle
- Nombre, nature, nom du conducteur, part de responsabilité et date des sinistres au cours des cinq dernières années
- Date à laquelle ces données ont été établies

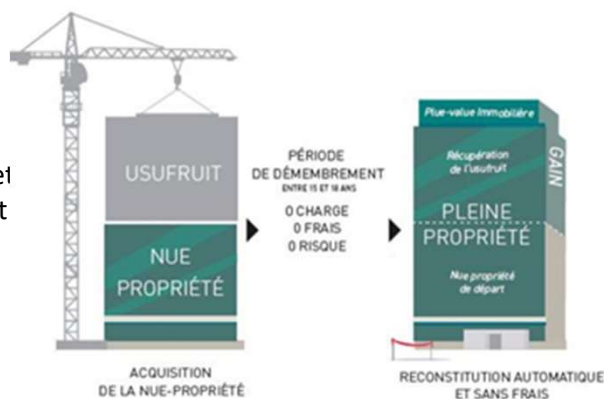
**Vous vous demandez si votre assurance auto est toujours adaptée à votre situation ?
Vous ne savez pas si vous payez le juste prix, et vous souhaitez des devis comparatifs ?
Adressez-nous votre dernier Relevé d'informations, ainsi que votre carte grise !**

IMMOBILIER: Investir en nue-propriété : l'immobilier malin et stratégique

Dans un contexte où les investisseurs cherchent à concilier performance, sécurité et fiscalité optimisée, l'achat en nue-propriété s'impose comme une stratégie encore trop méconnue... mais redoutablement efficace.

Le principe simple de la nue-propriété

Acheter en nue-propriété, c'est acquérir un bien à prix réduit (entre -30 % et -40 % de sa valeur) en laissant l'usufruit à un bailleur institutionnel. Pendant une durée de 15 à 20 ans, ce dernier perçoit les loyers et prend à sa charge l'entretien courant, les charges et la gestion locative. Au terme, vous récupérez la pleine propriété... sans aucun frais supplémentaire !



Avantages

- Décote tout en capitalisant sur la totalité de sa valeur à terme.
- **Zéro** charge - **zéro** taxe foncière - **zéro** fiscalité - **zéro** IFI - **zéro** gestion - **zéro** contrainte
- Frais de notaires réduits parce qu'ils s'appliquent sur la seule nue-propriété
- Revente quand vous voulez sans perte des avantages acquis
- Transmission optimisée en cas de donation (la nue-propriété bénéficie d'une valorisation réduite).

Rentabilité

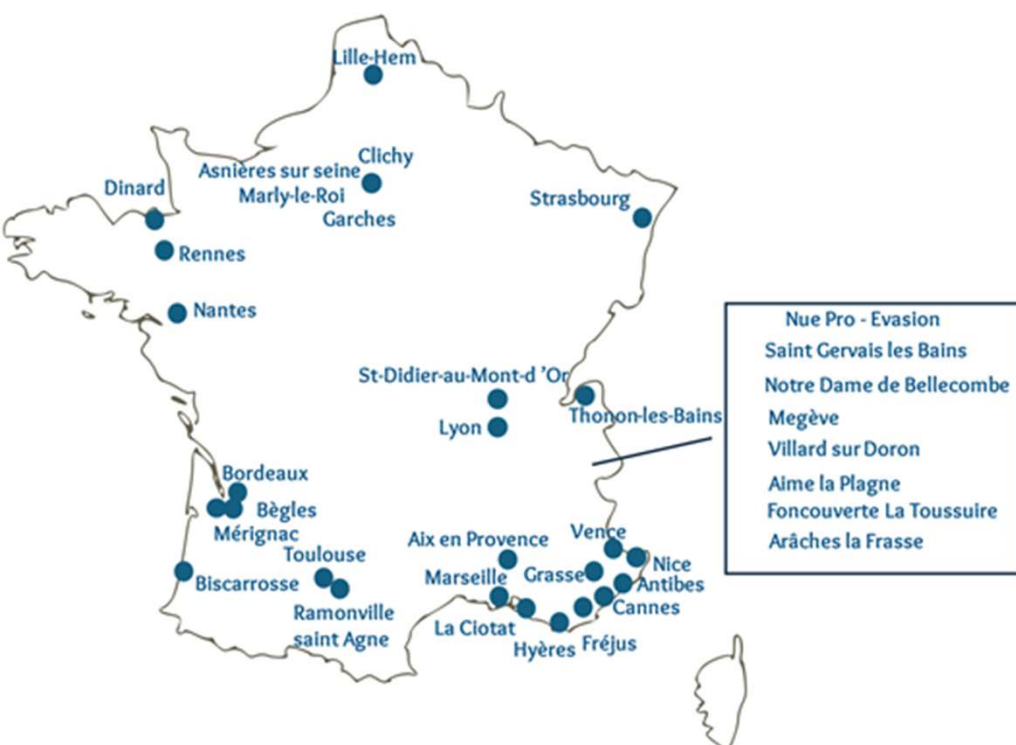
- Revalorisation mécanique de la valeur de la nue-propriété durant le démembrement
- Valorisation immobilière classique du marché
- Effet de levier financier : Crédit contracté sur 60% d'un bien valant 100%

Pour qui

- Les investisseurs patrimoniaux qui recherchent un placement long terme, sans gestion.
- Les personnes lourdement fiscalisées, qui veulent se constituer un capital tout en allégeant leur pression fiscale.
- Les parents souhaitant préparer une transmission optimisée à leurs enfants.

En clair : vous capitalisez aujourd'hui, vous valorisez demain. La nue-propriété, c'est l'investissement immobilier intelligent : acheter moins cher, transmettre mieux, préparer l'avenir en toute sérénité, le tout sans effort de gestion ni fiscalité. Dans un environnement économique incertain, elle constitue un levier puissant pour diversifier et sécuriser votre patrimoine.

Programmes en cours de commercialisation (carte non exhaustive)



ANNECY- (74) – Avenue des Hirondelles

NF HABITAT **RE 2020**
SEUIL 2025

Les points forts :

- À 5 min à pied du centre commercial Courier
- À 8 min des gares SNCF et Routière
- Grand parc paysager aménagé
- Espaces extérieurs spacieux

ÉLÉMENTS FINANCIERS

	Pleine Propriété	Nue-Propriété
Prix moyen m2 / habitable (yc annexes)	7 346 €	4 775 €
Stationnement en sous-sol pour tous les lots		

Typologie	Surface Habitable	Fourchette de prix Nue-Propriété (yc annexes)
4 appartements 2 Pièces	45 m2 à 56,3 m2	De 234 650 € à 252 850 €
6 appartements 3 Pièces	66 m2 à 71,3 m2	De 308 100 € à 341 900 €

FISCALITE : Stratégies pour réduire la fiscalité de vos revenus en 2025

Défiscaliser avant la fin de l'année est crucial pour optimiser votre situation financière et réduire le poids de l'impôt sur vos revenus. Mais quelles sont les solutions existantes en 2025 pour alléger cette charge fiscale ? Nous vous présentons plusieurs pistes pour ce faire : Que vous soyez un particulier ou un professionnel, les stratégies de défiscalisation peuvent varier, mais l'objectif reste le même : minimiser l'impact fiscal sur vos revenus.

Investissements immobiliers locatifs

En investissant dans l'immobilier locatif, que ce soit à travers :

- Loi Denormandie : synthèse <https://www.gestion-patrimoine-annecy.com/article-22-134-loi-denormandie-2025.php>
- Loi Loc'Avantage : synthèse <https://www.gestion-patrimoine-annecy.com/article-22-336-loi-loc-avantages-2025.php>
- Loi Malraux : synthèse <https://www.gestion-patrimoine-annecy.com/article-22-130-loi-malraux-2025.php>

Vous baissez votre pression fiscale de manière très significative. Ces dispositifs encouragent l'investissement dans le logement tout en offrant des avantages fiscaux non négligeables. Cependant il est trop tard dès lors qu'on arrive en fin d'année, ceci est à envisager plutôt pour l'année prochaine

Les forêts ou groupements viticoles ou agricoles

Ils constituent des placements réels et tangibles, contrairement aux actions ou obligations qui sont des actifs financiers (moins sensibles aux fluctuations boursières ou aux crises économiques !) Ils offrent en contrepartie d'une durée de blocage de 5 ans, une réduction d'impôt de 18% à 25%, pour un rendement et une valorisation stable dans le temps.



Les FIP et FCPI

L'investissement au capital des petites et moyennes entreprises ou start-ups via des FIP (qui financent des PME régionales non cotées souvent locales pour soutenir le développement économique de leur territoire) et des FCPI (qui investissent dans des entreprises innovantes ou technologiques à fort potentiel de croissance) vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 18% des montants investis. Cette solution présente l'avantage de soutenir l'économie locale tout en diminuant votre impôt sur le revenu.



Les SOFICA

Ils permettent d'investir dans le cinéma et l'audiovisuel français : en soutien à la culture, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt significative, en revanche le rendement est incertain.



Les plans d'épargne retraite

Les produits d'épargne retraite (PER), permettent non seulement de préparer votre avenir, mais aussi de réduire votre base imposable. Les versements effectués sur ces plans sont déductibles :

- A titre personnel : de vos revenus imposables
- Au titre de votre activité professionnelle (loi Madelin)

Ce qui peut significativement diminuer votre imposition.



La fin d'année approche à grands pas

Contactez-nous pour nous demander conseil
sans plus attendre !

