



VALANTE

7 REGLES INCONTURNABLES  
POUR VOTRE  
**PATRIMOINE**



## TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	3
<b>7 règles incontournables</b>	
1. La retraite, le temps : éléments essentiels de vos placements .....	4
2. Concentrez votre épargne, ayez des objectifs clairs .....	8
3. Savoir économiser : l'impact .....	12
4. Emprunter, c'est s'enrichir .....	16
5. Réflexion sur les actifs financiers .....	20
6. Inflation : répercussion sur vos revenus futurs .....	24
7. Intégrez la fiscalité dans vos placements .....	28
Comment agir efficacement .....	31
VALANTE .....	33

# UNE PÉRIODE CHARNIÈRE

## « Depuis 2020 : une tourmente inquiétante ».

Pour votre patrimoine, légitimement, l'incertitude grandit.

### **Les placements financiers demandent une rigueur accrue**

Le cumul des plans de soutien liés au COVID-19, la poussée de l'inflation et l'intensification des tensions géopolitiques, entre autres, ont inévitablement engendré des turbulences sur les marchés financiers. Aujourd'hui plus que jamais, il est essentiel de faire preuve de sélectivité pour quiconque souhaite investir dans cette classe d'actifs.

### **Comment faire face ?**

Chez VALANTE, forts de compétences, de diplômes et d'agrément les plus vastes, nous avons privilégié deux classes d'actifs pérennes, rentables et sécurisées quand elles sont bien élaborées : il s'agit de l'investissement immobilier et de l'assurance-vie/PER.

Ils sont parfaitement adaptés aux enjeux de demain.

L'écoute attentive de nos clients nécessite, plus que jamais, une information transparente.

Dans ce guide, nous tenons à faire un tour d'horizon le plus objectif possible.

Bonne lecture.



## RÈGLE 1

# LA RETRAITE, LE TEMPS : ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE VOS PLACEMENTS

### En synthèse



Soyons précis : notre système de retraite n'est pas en danger grave. Il est cependant en équilibre financier délicat ! Et il ne peut rester en l'état actuel.



Bien que des réformes aient déjà été adoptées, la tendance à moyen terme vise à augmenter l'âge de départ à la retraite à 65 ou 66 ans, tout en réduisant progressivement le montant relatif de la pension moyenne.



A partir d'un certain niveau de revenus, votre taux de remplacement lors de la retraite va se dégrader. Il vous manquera en moyenne 800 €/mois pour conserver votre train de vie.



Bonne nouvelle, vous avez plus de temps pour anticiper cet enjeu. Pris à temps, des solutions existent et permettent de l'affronter sereinement.

## **ANALYSE DU CONSEIL D'ORIENTATION DES RETRAITES – JUIN 2024**

**Sur ce sujet, où beaucoup est dit et écrit sans nuance, il semble utile de se référer à l'analyse du COR (Conseil Orientation des Retraites - créé en 2000 et rattaché au Premier Ministre) et de son dossier de 230 pages, qui éclaire plusieurs points essentiels.**

### **Evolutions démographiques**

Les paramètres de population française pris en compte sont :

- La fécondité (en baisse depuis 2010, elle est désormais de 1,84 enfant par femme pour l'année 2020),
- Le solde migratoire (en baisse, positif de 50.000 personnes/an),
- L'espérance de vie et l'état de santé (il sera de 31 ans à l'âge de 60 ans pour les hommes en 2020 et de 33,6 ans pour les femmes),
- Constat d'un second baby-boom en l'an 2000 (après celui de 1946-1972).





## Le contexte économique

Les projections concernent différentes hypothèses sur la productivité du travail, associée au taux de chômage, avec une portée d'analyse allant jusqu'en 2070.

Il est judicieusement rappelé l'interdépendance de ces deux notions : plus de productivité entraîne potentiellement plus de chômage. Observons que le COR retient l'hypothèse d'une hausse du taux d'activité professionnelle des 50/64 ans, qui atteindrait 77% en 2030 (contre 65% aujourd'hui).

## Le financement est-il assuré ?

Il faudrait une croissance moyenne du PIB de 1,50% pour simplement atteindre l'équilibre financier de notre système de retraite. Ce qui est illusoire !

Le COR énonce ces trois leviers potentiels :

- 1. Diminution de la pension moyenne relative** : l'objectif est de la rapprocher du revenu d'activité moyen ;
- 2. Hausse du taux de prélèvement aux entreprises** : levier limité pour conserver de la productivité ;
- 3. Hausse de l'âge de départ à la retraite** : fixé, selon les hypothèses, de 64 à 66 ans.

## Etat des lieux

La proportion de seniors en France explose et nous avons précédemment évoqué la situation de la retraite par répartition.

A un certain niveau de revenus, notre expérience montre qu'il va manquer à chaque ménage, en moyenne, 800 €/mois, pour conserver un train de vie identique à sa période d'activité.

Et cette période de retraite durera de 25 à 30 ans en moyenne : ce n'est pas une durée anecdotique.

Pensez-vous vivre sans stress, s'il vous manquait 800 €/mois de revenus ?

**Vous devez impérativement vous en préoccuper.**



## Planification à long terme

Excellente nouvelle cependant : nos durées de vie atteignent, en moyenne, 91 à 94 ans lorsque l'on a 60 ans aujourd'hui ! Par ailleurs, notre passage à la retraite débutera aux alentours des 65 ans : nous disposons donc de plus de temps pour la préparer.

Ainsi, il vous est offert de réfléchir et planifier votre épargne sur un horizon plus étalé (15 à 25 ans).

Intégrez dans votre réflexion cette notion de long parcours, qui peut alors être anticipé et bien préparé.

C'est d'ailleurs dans cet esprit qu'elle est la plus efficace.

## Conclusion... commencez à épargner sans tarder

D'autre part, anticipez cette période longue, nouvelle, d'un troisième âge scindé en deux : d'abord sans dépendance, ensuite avec des besoins médicaux, donc financièrement conséquents.

Ceci est nouveau : la dépendance devient alors un enjeu majeur à maîtriser, pour ne pas peser inopportunément sur vos enfants.

**Notre valeur ajoutée ?  
Disposer de solutions performantes  
pour répondre à vos enjeux futurs.**



## RÈGLE 2

# CONCENTREZ VOTRE ÉPARGNE, AYEZ DES OBJECTIFS CLAIRS

### En synthèse

- Limitez le nombre de vos comptes bancaires. Votre gestion quotidienne devient plus lisible et plus simple.
- Ce regroupement permettra une meilleure visibilité sur les placements, élaborés à partir d'objectifs sur la base des critères « mise de fonds/durée/risque/rendement ».
- Avant toute action, il est indispensable d'avoir une réflexion sur les supports de placements : actifs réels ou actifs financiers ?
- Vient ensuite le temps du montage, pour déterminer des notions de durée, de risque et de rendements.  
La phase du réalisme et de la prudence...

**Vous le savez, la confusion et l'éparpillement n'apportent rien de bon, dans ce domaine financier comme dans bien d'autres. Il convient donc de segmenter vos allocations patrimoniales.**

### **Une disponibilité de précaution**

Elle est essentielle, recommandée à hauteur de 2 à 4 mois de dépenses ; elle permet, entre autres, d'éviter de coûteux crédits à la consommation. Pour certains, l'économie peut parfois atteindre jusqu'à 100 €/mois. Privilégiez un ou plusieurs livret A et LDD, non fiscalisés, et rien d'autre pour cette poche de liquidité.

Évitez l'ouverture de multiples comptes qui éparpillent vos disponibilités sans intérêt particulier.

Nous vous conseillons d'étudier l'intérêt des banques en ligne, pour les fonctionnalités de transferts de compte à compte qu'elles permettent.

### **Une épargne à terme**

Nous parlons là de pérennité, de prospective humaine, d'objectifs à atteindre qui vont ensuite se traduire par des affectations précises. Là encore, ne vous éparpillez pas.

Votre banquier souhaite vous faire ouvrir de multiples enveloppes, ce n'est pas votre intérêt.

Les comptes spécifiques à ouvrir découleront de l'analyse stratégique effectuée en amont.

Les objectifs à fixer à tout placement sont simples : réalistes, ils doivent prendre en compte ces quatre critères de base « **mise de fonds / durée / risque / rendement** ».



## Limite de la concentration en un seul établissement

Depuis le 1er octobre 2010, les dépôts bancaires sont couverts, en cas de défaillance de votre banque, par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution, jusqu'à 100.000 € maximum par déposant.

La garantie « espèces » est couverte, elle, par l'Etat, également à hauteur de 100.000 €. Elle concerne les comptes courants, l'épargne logement, les livrets A, LDD et LEP.

La garantie « titres » sur les produits financiers et celle concernant l'assurance-vie sont garanties à hauteur de 70.000 € par déposant et par établissement.

## Réflexion sur le support d'allocation

C'est la première décision, fondamentale, que vous avez à prendre. Sur quelle typologie de support effectuer vos placements ?



- **Supports tangibles et « réels » :** l'immobilier, les terrains, l'or, les voitures de collection, etc.
- **Supports financiers et « virtuels » :** l'assurance-vie, les supports financiers, les actions, les obligations, les crypto-devises, etc.

Votre culture économique générale, entre autres, apportera une réponse à vos préférences. Tout autant que votre appétence au risque.

La lecture que nous avons du monde financier pourra également vous être précieuse.



## Fixez une durée de placement adaptée

Savoir où aller est une chose. Savoir en combien de temps atteindre ce but a tout autant d'importance. Cette réflexion entrainera d'ailleurs une réponse aux moyens que vous êtes prêts à affecter à votre placement.

C'est cette étape qui permettra d'envisager un ou plusieurs placements. Situation qui aura alors pour objectif une stratégie d'équilibre, voire d'éventuelle prise de risque pour une part minime, etc.

## Equilibre rendement/risque

Avoir des souhaits irréalistes est le principal danger.

Un exemple ? Vouloir une performance moyenne de 10% sur le long terme, pour un portefeuille boursier, est illusoire. Une baisse de -15% sur votre portefeuille la première année, toujours possible, nécessitera un gain de +18% ensuite pour reconstituer le capital de départ ou +42% pour maintenir cet objectif initial l'année qui suit...

Vous le comprenez, la performance d'un placement est donc une ingénierie complexe, aux paramètres multiples dont il convient de maîtriser chaque rouage.

**Élaborez prioritairement une stratégie et échangeons à son sujet avant toute action.**



## RÈGLE 3

# SAVOIR ÉCONOMISER : L'IMPACT

## En synthèse



Notre monde actuel et ses nouvelles sollicitations entraînent des dépenses qu'il est assez facile de maîtriser.



C'est ainsi, immédiatement, la possibilité pour chaque ménage de dégager un montant de 200 à 300 €/mois qu'il pourra attribuer à un placement à définir.



Cette action impose cependant la mise en place de deux vecteurs : le temps de s'en occuper et la volonté de bénéficier des moyens d'information modernes.



Sur un plan théorique, une simple épargne de 200 €/mois peut être comparée avec le fait de disposer d'un capital de 160.000 €. Une autre manière de voir l'argent...

**Aucun souhait d'ingérence dans votre gestion quotidienne. Cependant, constatons ensemble que notre époque offre un champ de dépenses potentielles bien plus large que par le passé. C'est aussi cela le monde NOUVEAU...**

### **Sans changer votre train de vie**

Passer au crible vos grands postes de dépenses permet de constater des sources d'économies très facile à réaliser.

Quelques exemples :

- Contrats de téléphonie ;
- Contrats d'énergie ;
- Divers contrats d'assurances ;
- etc.

Sans parler des taux de votre éventuel crédit immobilier et de l'assurance qui y est attachée.



## Dépenses inutiles

Partie plus délicate, voire personnelle : n'est-il pas des dépenses dont vous pourriez vous passer ?

Qui ne seraient pas de confort, mais plutôt d'habitude ?

Nous constatons ces nouveaux postes chez des ménages ayant connu une forte évolution de revenus, car leurs dépenses s'adaptent inconsciemment à cette hausse, au détriment de leur épargne.



## Les avantages d'Internet

Cet outil offre des opportunités dont l'importance ne cessera de croître.

Même s'il mérite une grande attention, et méfiance, il reste à minima un instrument de contrôle des coûts remarquable.

L'information y est certes pléthorique mais, bien triée, elle est source de multiples économies potentielles.

Une émission de France 5, diffusée en février 2022 « Le Doc du dimanche », a ainsi pu analyser les dépenses d'un ménage.

Le résultat est édifiant : passer au crible l'ensemble de ses contrats usuels permettrait une économie de 300 €/mois à un ménage type. Sans changer en rien ni son train de vie, ni ses habitudes !

Cela donne matière à réflexion.

**Ce conseil de réduction de dépenses... vous n'avez pas besoin de nous pour avoir conscience de son importance !**

**Par contre, nous souhaitons éclairer les conséquences et les opportunités financières que permet sa bonne pratique.**

**Ainsi, il devient beaucoup plus motivant de le mettre en place...**

## ETAPE

# 1

### **Chiffrage de son épargne**

Projetons une base d'épargne additionnelle, du fait de ces économies, de 200 €/mois. Nous avons vu précédemment que c'était aisément atteignable.

Nous sommes d'accord, cela représente bien finalement des revenus supplémentaires ?

D'un montant de 2.400 €/an.

## ETAPE

# 2

### **Capital nécessaire pour obtenir de tels revenus**

A un taux de rendement actuel de 1,50%, de quel capital devriez-vous disposer pour vous permettre de générer ces 2.400 € de revenus ?

Simple : 160.000 € →  $(2.400 \text{ €} \times 100 / 1,5)$ .

Vous disposez donc ainsi, potentiellement, d'un capital de 160.000 €.

## ETAPE

# 3

### **Sans capital, effectuez des placements**

Cet exemple est théorique. Il montre cependant deux choses :

1. L'argent implique une construction intellectuelle, autant la maîtriser à votre profit ;
2. Cette potentialité existe, les moyens sont déterminés, reste à savoir comment faire pour, in fine, en disposer réellement !

**Vous voulez tirer profit de cette nouvelle épargne ?  
Nous savons intervenir efficacement !**



## RÈGLE 4

# EMPRUNTER, C'EST S'ENRICHIR

### En synthèse

- Après une phase de flambée, les taux d'emprunt sont revenus à des niveaux attractifs. Ils permettent d'envisager une stratégie basée sur l'effet de levier. De tout temps, c'est celle qui permet de s'enrichir.
- Cette stratégie est simple : elle permet de faire travailler l'argent, de réaliser un investissement sans mise de fonds initiale, et de faire payer son crédit par d'autres.
- L'objet du crédit, lié à un actif réel tangible, convient parfaitement au support pierre. Il correspond ainsi au choix de 68% des Français en capacité d'investir.
- 93% d'entre eux ayant effectué ce type de placement en sont satisfaits. Prudence, le choix de la région, entre autres, est essentiel pour réussir son placement.



## Ce paradigme vous surprend ?

C'est pourtant une évidence : quand les taux sont historiquement bas, il faut en tirer profit. Emprunter/placer : ce qui paraissait antagoniste hier, synonyme de dette et d'appauvrissement, ne l'est plus aujourd'hui.

Au contraire.

La stagnation du pouvoir d'achat et les taux d'inflation en hausse sont les nouveaux ennemis de votre sécurité financière à terme.

Il faut donc aujourd'hui de nouvelles idées.

### A VOTRE AVIS ???

Est-il préférable :

- De faire fructifier tout de suite, en les ayant empruntés, 200.000 €, par exemple ;
- Ou d'épargner régulièrement, 300 €/mois en l'occurrence avec un rendement de 1,50%, d'accumuler cette épargne et de patienter longtemps pour atteindre cette même somme ... mais, uniquement dans 41 ans ?!

## La logique qui est derrière ce concept ?

Très simple, l'utilisation des effets de levier. Les investisseurs institutionnels en ont fait un de leurs principes de base.

Il est majoritairement basé sur des placements immobiliers.



## Immobilier locatif : l'étude du Crédit Foncier de France – septembre 2018

Cet établissement établit, pour la sixième année consécutive, une étude auprès des particuliers pour recueillir leurs motivations dans le cadre d'un achat immobilier à destination locative.

Nous reproduisons 7 enseignements de cette étude.

### Satisfaction pour 93% des investisseurs

**93%**

**Quasiment tous les investisseurs (93%) sont satisfaits de leur investissement.** 35% indiquent qu'ils sont très satisfaits, 58% qu'ils sont assez satisfaits, contre 5% d'assez insatisfaits et 2% tout à fait insatisfaits.

**54%**

**Trois motivations principales pour un investissement locatif :** se constituer un patrimoine pour 54% des répondants, disposer d'un revenu complémentaire à la retraite pour 50% et la perspective de payer moins d'impôts pour 47% d'entre eux.

**68%**

**Parmi les actifs privilégiés pour se constituer une épargne, le choix des investisseurs se porte en premier sur l'immobilier.** Si elles avaient une somme d'argent à investir, 68% des personnes interrogées répondent qu'elles favoriseraient, en premier choix, l'immobilier. 16% investiraient dans l'assurance-vie, 10% placeraient cette somme dans un livret d'épargne sécurisé et 7% sur les marchés financiers.

## Des investissements homogènes et à crédit



**79%**

**5 régions sur 13 concentrent 79% de l'investissement locatif** : Occitanie 27%, Ile de France 23%, Auvergne-Rhône-Alpes 11%, Nouvelle-Aquitaine 9% et PACA 9%.

**45m<sup>2</sup>**

**En moyenne, la surface d'un bien acquis au titre l'investissement locatif est de 45 m<sup>2</sup> correspondant généralement à un 2 pièces.** Depuis plusieurs années, les investisseurs se tournent majoritairement vers les petites surfaces qui représentent six biens immobiliers sur dix pour être mis en location.

**20 ans**  
et **10 mois**

**La durée moyenne du financement d'un bien locatif est de 20 ans et 10 mois.** Cette durée moyenne d'une opération d'investissement locatif au 1<sup>er</sup> semestre 2018 est similaire à celle constatée en 2010.

## La part très réduite des biens neufs auprès des investisseurs

**15,5%**

**La part du locatif privé dans le total des logements construits devraient être proche de 15,5% en 2018.** Cette part a légèrement baissé par rapport à l'année précédente (la proportion était de 16% en 2017). Contrairement aux idées préconçues, la très faible part des investisseurs dans la construction neuve ne peut être la seule cause de la hausse des prix.

**L'immobilier :  
les raisons du placement préféré des Français.**



## RÈGLE 5

# RÉFLEXION

## SUR LES ACTIFS FINANCIERS

### En synthèse

- De nouvelles technologies apparaissent. Elles peuvent révolutionner le monde : il est donc logique de souhaiter prendre part à la croissance boursière qui en découlera.
- En envisageant des placements financiers, il convient cependant d'intégrer la part de risques qu'elles comportent. Il est nécessaire d'être accompagné par un professionnel.
- Le bémol que nous mettrions sur cette classe d'actifs vient de sa sur-spéculation. Le particulier peut-il l'envisager avec la même sécurité que le professionnel ?
- Une liste de conseils dans ce domaine nous éclaire utilement : il s'agit d'un métier, qui implique beaucoup de temps, d'analyses et de prudence pour espérer de bons rendements.

**Chacun s'accorde à dire que les années qui viennent devraient nous faire vivre un véritable « tsunami technologique ».**  
**Nous pouvons réellement parler d'un NOUVEAU monde, dont nous avons peine à imaginer les conséquences.**  
**Pour le cas où les solutions à trouver, vous concernant, se situeraient sur cette classe d'actifs, c'est un sujet de réflexion majeur.**

### Les pistes à étudier

Dans ce contexte, une allocation financière judicieuse pour le moyen/long terme devrait impérativement insérer, dans une quotité à calibrer, les secteurs suivants :

- Intelligence artificielle et domaines connexes ;
- Véhicule autonome, transport et logistique ;
- Biotechnologies et santé ;
- Cannabis récréatif et médical ;
- High-techs et télécommunications ;
- Crypto-monnaies ;
- Etc.

Soyons réaliste, la phase initiale de lancement de ces entreprises, la plus lucrative mais également la plus risquée, ne passe pas par l'épargne publique. Cette phase est aux mains des sociétés de capital-risque et business-angels.

## Prudence avec la spéculation

Diversifier ses actifs est essentiel, et la partie financière y trouve pleinement sa place. Cependant, il est crucial d'aborder ce secteur avec une grande prudence.

En effet, au-delà des qualités intrinsèques de l'entreprise sélectionnée, les manœuvres spéculatives sur les marchés peuvent altérer les résultats attendus.

C'est un domaine qui demande du temps et de l'expérience. C'est pourquoi nous déconseillons l'investissement direct en actions individuelles.

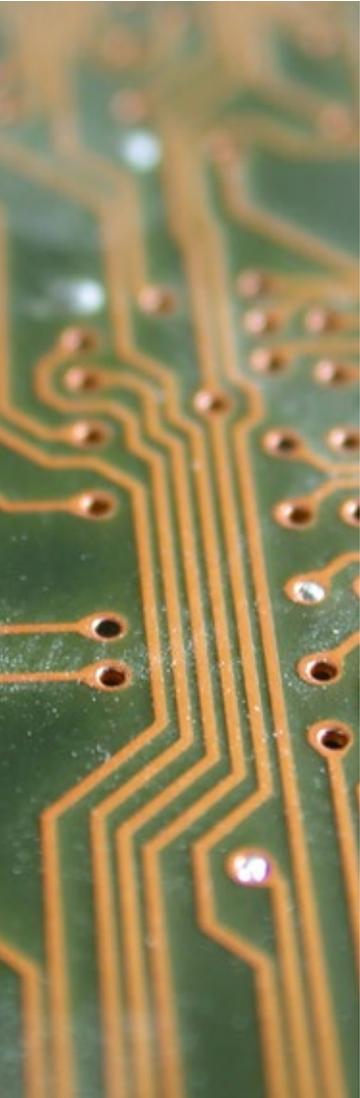
## Privilégier des mutualisations

Il est plus sage d'investir via des fonds dédiés, qui diversifient les risques en répartissant les investissements sur de nombreux titres.

Plusieurs solutions de supports sont à envisager, comme l'assurance-vie, le Plan d'Épargne Retraite (PER), ou le Plan d'Épargne en Actions (PEA). Le choix du cadre fiscal est primordial.

Enfin, vous devrez décider si vous gérez vous-même votre portefeuille ou si vous préférez confier cette tâche à des professionnels.





## Conseils pour investir en bourse

Pour permettre une prise de conscience des qualités nécessaires à cette gestion boursière, autant en la réalisant par vous-même qu'en la déléguant, nous reprenons ci-dessous quelques conseils de base.

1. Apprenez sans cesse, étudiez l'histoire de l'économie et des marchés financiers ;
2. Etudiez les grands investisseurs, dont Warren Buffett ;
3. Dévorez la presse financière et économique ;
4. Investissez dans des entreprises simples à comprendre ;
5. Concentrez vos investissements sur des entreprises qui ont un avantage compétitif durable ;
6. Privilégiez les entreprises dont les dirigeants en sont aussi actionnaires ;
7. Mesurez, mesurez et mesurez encore votre performance ;
8. Le processus est plus important que le résultat ;
9. Evitez la mentalité de troupeau ou d'idée « à la mode » ;
10. Créez un portefeuille diversifié, avec des mécanismes de compensation ;
11. Investissez l'argent dont vous n'avez pas besoin ;
12. Ne devenez pas obsédé par le gain ;
13. Vous ne gagnerez pas à chaque fois, apprenez à limiter vos pertes ;
14. Ne rêvez pas en pensant à la performance d'Amazon sur 20 ans : un portefeuille diversifié ne permet pas ces résultats.

**La gestion financière est un métier :  
il nécessite temps et compétence.**



## RÈGLE 6

# INFLATION : RÉPERCUSSION SUR VOS REVENUS FUTURS

## En synthèse

- Les mois passés ont confirmé son retour. La Banque Centrale Européenne a toujours pour objectif son maintien aux alentours de 2%. C'est donc un paramètre à intégrer sérieusement.
- L'effet « érosion » de l'inflation a un double impact sur vos placements. Le premier ? C'est de déprécier la valeur de votre actif financier.
- Le second ? Simultanément de diminuer la valeur réelle des rendements offerts, et de voir augmenter vos besoins réels de revenus complémentaires.
- Plusieurs solutions existent pour contrer les effets néfastes de l'inflation. L'idéal étant de retenir un support dont la valeur évolue au même rythme que celle-ci.

**L'inflation est la perte de pouvoir d'achat de la monnaie qui se traduit par une augmentation générale et durable des prix.**

**C'est dit : « Une perte de pouvoir d'achat » !**

Si l'objectif souhaité par la Banque Centrale Européenne d'un taux de 2% était atteint en 2019, il a fortement baissé durant la crise de la COVID-19. Mais depuis, par l'effet conjugué de la pénurie de matières premières et des conséquences de la guerre en Ukraine, ce taux a complètement explosé en 2022.

Pour les années à venir, des débats existent sur la persistance de cette forte inflation. D'une part, elle permettrait d'effacer une dette importante ; mais, d'autre part, si les salaires ne suivaient pas, de graves conflits sociaux surgiraient. Il paraît raisonnable de penser que l'inflation serait maintenue à l'objectif initial de la BCE, soit 2%.

Il n'en demeure pas moins vrai que ce taux de 2% entraîne des conséquences importantes sur un patrimoine. Il convient d'en prendre conscience, de ne pas se voiler la face et de prendre des mesures concrètes pour contrer ses effets délétères.



## QUESTION 1

Quel impact l'inflation a-t-elle sur la valeur de l'actif qui est censé vous délivrer des revenus complémentaires ?

### Données de base et érosion de valeur



(Source: Valante - 2025)

En retenant un besoin de revenus complémentaires, lors de la retraite, de 800 €/mois (soit 9.600 €/an), avec un rendement de 1,50%, il est nécessaire de disposer d'un capital de 640.000 €.

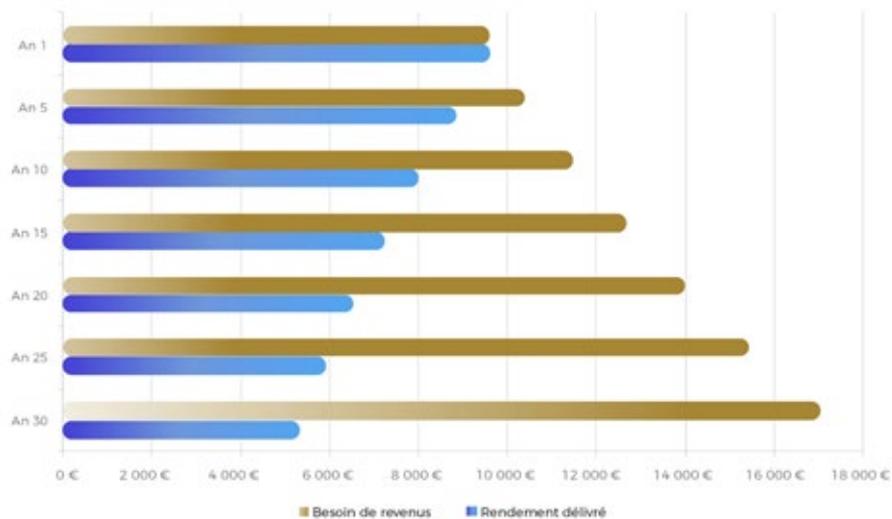
Avec une hypothèse de taux d'inflation de 2,00%/an, nous constatons que la valeur réelle de ce capital diminue avec le temps pour passer :

- An 1            **640.000 €**
- An 10        **533.600 €**
- An 30        **356.235 €**

## QUESTION 2

Et donc, quel impact l'inflation a-t-elle sur la vraie valeur des revenus versés dont vous aurez besoin au moment de la retraite ?

### Conséquences sur les revenus



(Source: Valante - 2025)

Bien évidemment, la perte de valeur vu en page précédente va impacter les revenus qui en découleront. Nous constatons un « effet ciseaux ».

- **Besoin de revenus.** Ce besoin de 9.600 € de revenus annuels croît en valeur, pour atteindre 11.473 € au bout de 10 ans et 17.048 € au bout de 30 ans.
- **Rendement délivré.** Alors que parallèlement, à rendement identique de 1,50% l'an de la valeur réelle de l'actif, les revenus versés baissent considérablement : 8.004 € après 10 ans et 5.344 € après 30 ans.

**L'inflation : essentiel dans une stratégie de placement.  
Le support immobilier y répond parfaitement.**



# Fiscalité

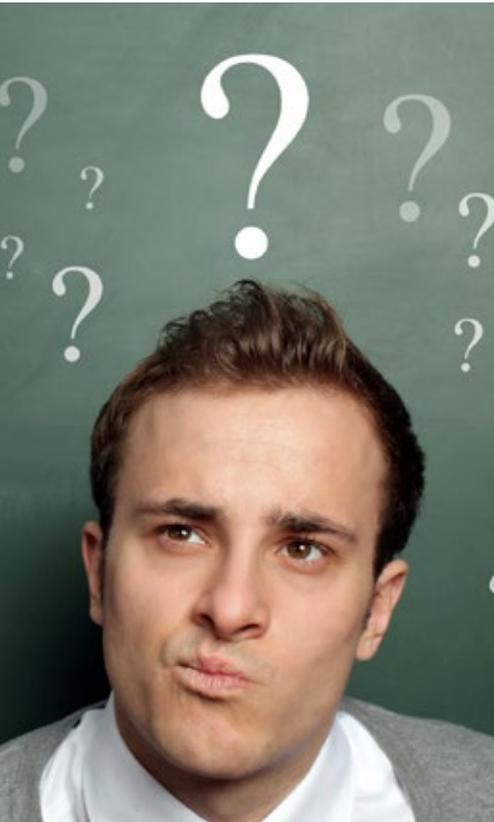
## RÈGLE 7

### INTÉGREZ LA FISCALITÉ DANS VOS PLACEMENTS

#### En synthèse

- Le réalisme nous impose d'ajouter à nos quatre critères de base, « mise de fonds /durée /risque /rendement », ces deux nouveaux critères : l'inflation et la fiscalité.
- Tout comme l'inflation, la fiscalité peut rapidement se révéler confiscatoire et éroder gravement les placements les plus rentables.
- De multiples lois de défiscalisation existent. Elles ont pour objectif initial l'orientation économique effectuée par nos gouvernants. Il convient d'être circonspect sur votre choix.
- Envisager ces placements nécessite, plus que pour d'autres supports, l'analyse de l'adéquation à votre situation et la sélection drastique d'un support de qualité.  
La défiscalisation en soi n'est pas un objectif !

**« C'est à la fin de la foire que l'on compte les bœufs ». Ce dicton est particulièrement approprié en France, où le poids de la fiscalité érode considérablement les rendements espérés. Vous devez donc insérer son impact négatif dans les objectifs que vous fixez à tout placement.**



### Revenus financiers

L'arrivée du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) qui s'applique par défaut de 30%, prélèvement sociaux inclus, donne plus de visibilité à la taxation de cette classe d'actifs.

En cas de dividendes, la base taxable ne prévoit plus d'abattement, laissant une option, pour autant que vous soyez dans les critères requis, à son intégration à l'Impôt sur les Revenus.

### Revenus fonciers

Selon la nature du bien et des options prises, une réflexion doit porter sur les choix offerts : loueur nu, meublé non professionnel, démembrement, micro-foncier, etc.

Deux temps pour l'analyse de ce poste « impôts » :  
Phase de constitution de patrimoine : les intérêts d'emprunt neutralisent temporairement la taxation ;  
Phase sans crédit : là, vous subissez votre Tranche Marginale d'Imposition, à laquelle s'ajoute la CSG/CRDS. Bien souvent donc, des revenus taxés à 47,2%, quand vous êtes en activité (30%+17,2%).

#### Contourner l'écueil d'une taxation de 30% ? La défiscalisation.

Le contexte est posé : des rendements en baisse, et de plus taxés à 30% à minima. Comment créer alors du patrimoine avec ces obstacles ?

Il devient incontournable de réfléchir aux solutions permettant, malgré tout, d'optimiser fiscalement vos placements. Les lois de défiscalisation, fruits d'une orientation économique raisonnée de nos gouvernants, en font partie.

ATTENTION : elles doivent être utilisées comme un stimulant de rendement, jamais au détriment de la qualité du support attaché, qui doit conserver sa pertinence initiale.



Les niches fiscales ? Un budget de 100 milliards d'euros et 4,4% du PIB. Le particularisme fiscal français est son instabilité. Les règles changent fréquemment et le Code Général des Impôts est un vrai maquis.

A chaque Projet de Loi de Finances, en fin d'année, nos députés souhaitent la suppression de certaines niches. Ils pointent le fait que 70 d'entre elles n'ont aucune statistique fiable sur leur efficacité économique.

Il n'en reste pas moins vrai que si, en tant que particulier vous souhaitez en tirer profit, tant qu'elles existent, vous êtes dans une parfaite orthodoxie républicaine !

## **Extrait parmi 467 niches fiscales** (janvier 2025)

### **Produit financier**

- Souscription au capital des PME
- Souscription au sein du PER
- Souscription au sein d'un PEA
- Souscription au sein d'une FCPI
- Souscription au sein d'un FIP, d'un FIP Corse, d'un FIP Outre-mer
- Souscription au capital d'entreprises de presse
- Souscription au capital de SOFICA
- Intérêts d'emprunt pour reprise d'une société
- Investissement Outre-mer dans le cadre d'une entreprise
- Etc.

### **Produit immobilier**

- Investissement Denormandie
- Investissement en immobilier meublé géré
- Travaux de restauration « Malraux »
- Investissement dans le logement social en Outre-mer
- Rénovation de Monuments Historiques
- Investissement locatif Loc'Avantages
- Dépenses dans l'habitation principale pour la transition énergétique
- Investissement en Groupements Fonciers (Agricoles, Viticoles, Forestiers)
- Etc.

**Aguerris, nous sélectionnons le dispositif adapté à vos objectifs.**



---

## COMMENT AGIR EFFICACEMENT

---

### PRENEZ CONSCIENCE

Vous savez qu'il faut anticiper, entre autres, les enjeux de retraite qui vous attendent. Aujourd'hui, sur le plan patrimonial, vous devez impérativement agir.

### ORIENTEZ

Tranchez sur l'orientation, entre actifs financiers ou tangibles, que vous souhaitez donner à votre épargne. VALANTE dispose en interne, ou via des partenariats sélectifs, de toutes les solutions financières ou immobilières les plus performantes du marché.

### ETUDIEZ

Informez-vous sur les solutions actuelles, analysez votre stratégie avec un Consultant VALANTE. Puis sélectionnez ensemble la solution correspondant exactement à vos objectifs et à vos moyens.

### SOYEZ ACCOMPAGNÉ

Pour la sélection du support adéquat, retenez l'indispensable intervention d'un expert compétent et reconnu. Bénéficiez ensuite, à chaque étape de votre projet, d'un accompagnement sécurisant et efficace

## Votre parcours patrimonial

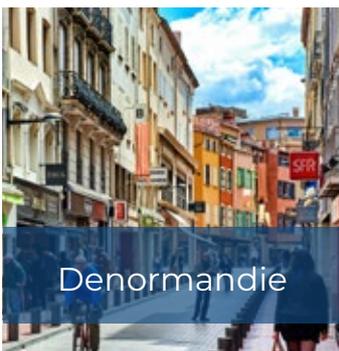
Il est toujours plus efficace de disposer d'une feuille de route claire. Nos échanges peuvent, à votre convenance, s'exercer en visio-entretien ou en présentiel.

<p><b>ETAPE 1</b></p> 	<p><b>Définir des objectifs</b> <b>Valider le choix entre immobilier et assurance-vie</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Présentation de Valante, mode de fonctionnement et réponses aux questions <u>préliminaires</u></li> <li>2. Echange sur votre situation et mise en exergue de vos objectifs <u>patrimoniaux</u></li> <li>3. Validation et choix entre investissement immobilier ou assurance-vie</li> <li>4. Présentation du dispositif et/ou du support financier le plus adapté à l'atteinte de vos objectifs</li> </ol>
<p><b>ETAPE 2</b></p> 	<p><b>Appréhender l'essence du dispositif retenu</b> <b>Définir les critères et objectifs du support</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rappel des objectifs définis, du cahier des charges qui en découle et des <u>moyens disponibles</u></li> <li>2. Présentation personnalisée du dispositif et/ou du support financier sous un <u>aspect fiscal</u>, puis financier</li> <li>3. Élaboration du cahier des charges du support adéquat, présentation des modalités d'avancement du projet</li> </ol>
<p><b>ETAPE 3</b></p> 	<p><b>Présentation détaillée du support</b> <b>Validation de la sélection effectuée</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Données financières du support retenu, et présentation de chaque <u>intervenant du projet</u></li> <li>2. Présentation détaillée du bien/support sélectionné, développement de ses points forts et points de vigilance. Réponses et avis à <u>toutes les questions</u></li> <li>3. Validation du support, de la pertinence globale du projet au regard des objectifs poursuivis</li> </ol>
<p><b>ETAPE 4</b></p> 	<p><b>Mise en place du financement, si utilisé</b> <b>Finalisation administrative</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Collecte de l'intégralité des pièces du dossier de <u>financement</u></li> <li>2. Consultation des 2 ou 3 intervenants performants du <u>marché bancaire</u></li> <li>3. Émission de l'offre de prêt et contrôle par Valante de chacun de ses <u>paramètres</u></li> <li>4. Passage en acte notarié, authentifiant officiellement votre droit de propriété si immobilier</li> </ol>



## LES SOLUTIONS ET LES SERVICES VALANTE

La transparence est au cœur de notre relation. Parmi les solutions que nous proposons, si l'immobilier d'investissement occupe une place importante, nous accordons également une grande valeur à l'assurance-vie et au Plan d'Épargne Retraite (PER). Ces supports répondent parfaitement à des objectifs spécifiques et complémentaires dans la gestion de votre patrimoine.



## L'intervention de VALANTE

Il est légitime de s'interroger sur la valeur ajoutée qu'apporte VALANTE, dans le cadre d'un projet d'investissement immobilier. Envisageons l'intérêt de son concours.

### Par vous-même

### Avec VALANTE

#### Quel dispositif fiscal ?



Êtes-vous certain de faire le bon choix, adapté à votre situation ?

Êtes-vous certain de faire le bon choix, adapté à votre situation ?



#### Le temps passé



Beaucoup de temps passé en recherche et consultations multiples

Un seul interlocuteur ayant accès à tous les produits de la place



#### Partialité



Chaque promoteur défend de manière exclusive son produit

Une totale indépendance pour garantir le choix du meilleur support



#### Financement



Risque de refus de votre dossier ou de montage inadapté à vos objectifs

Mise en concurrence des banques, pour bénéficier des meilleures conditions



#### Gestion locative



Vous vous en remettez au hasard pour retenir un bon professionnel

Nous challengeons à chaque instant les meilleurs, pour apporter une totale sécurité



#### Quel dispositif fiscal ?



Vous vous retrouvez seul face à un maquis fiscal, très chronophage

Nous vous assistons sur vos démarches fiscales et administratives





# VALANTE

## QUI SOMMES-NOUS ?

VALANTE est une société spécialisée dans le conseil, la création, la gestion et la transmission d'un patrimoine privé.

Structure indépendante et à taille humaine, VALANTE rassemble des professionnels forts de longues expériences et de connaissances solides dans la Gestion de Patrimoine.

Notre indépendance est une condition, une base de l'objectivité du conseil.

Face à la complexité et à la diversité des solutions, il est indispensable de vous appuyer sur des professionnels référents qui maîtrisent les contingences de la législation et les différents acteurs économiques nécessaires à l'élaboration de votre stratégie privée.

## Prix direct promoteur

---

Dans le cadre d'un investissement immobilier, notre ancienneté nous a permis de développer et de nouer des partenariats stables avec les principaux promoteurs français.

Nous pouvons ainsi effectuer notre sélection parmi près de 20.000 biens.

Tous les appartements sélectionnés sont au tarif « direct promoteur ». Vous avez ainsi la certitude d'un prix identique à celui que vous auriez en traitant directement avec ce dernier. Et, en plus, vous pouvez bénéficier d'un plus grand choix.

En tant que courtier, notre facture de prestation est prise en charge par le seul promoteur.



## Philippe Joliff

---



Fondateur et dirigeant de VALANTE, Philippe Joliff possède un parcours marqué par l'immobilier : marchand de biens dans les folles années 90, puis actif dans le domaine du loisir résidentiel, multi-investisseur à titre personnel, et enfin disposant d'une expérience de plus de 30 ans dans l'investissement patrimonial.

Il dispose d'un carnet d'adresses sans pareil.

Fidèle à l'esprit entier des Bretons, il enrichit en 2008 son expertise par des compétences pointues dans les domaines financier et assurantiel, obtenant à cette occasion l'agrément de courtier en assurance et réassurance. Depuis, son analyse l'a conduit à recentrer son activité sur deux domaines qu'il juge les plus cohérents pour répondre à la majorité des objectifs patrimoniaux.

Ayant connu des structures de toutes tailles, il privilégie aujourd'hui un travail sur-mesure, avec une équipe restreinte de collaborateurs aguerris et attachés à la qualité de service.



## — QUE VOUS APORTE NOTRE SAVOIR-FAIRE ? —

**Une conviction forte :** parmi les placements existants, nous avons volontairement privilégié ceux ayant fait la preuve de leur pérennité. Dans certaines classes d'actifs, nous rejetons certaines options trop hasardeuses.

**Une forte spécialisation :** nous avons une connaissance approfondie des projets que nous retenons.

Pour l'immobilier, nous avons acquis le savoir-faire intégral de son cycle de vie, allant de l'achat, au financement, à la gestion, à la fiscalité et jusqu'à sa revente.

Pour l'assurance, la sélection des supports et intervenants ayant fait la preuve de leur visibilité et de leur sécurité.

**Une sélection drastique :** nous avons accès, à tout moment, à toutes les solutions d'investissements existantes.

Toutefois, nous ne sélectionnons qu'une très faible partie d'entre elles. C'est la force de notre expérience et de notre rigueur.

**Une charte éthique rigoureuse :** à l'issue de notre échange, si votre situation ou vos objectifs n'étaient pas adaptés à nos solutions, nous vous en informerions clairement. De facto, nous n'apporterions pas notre concours, et vous indiquerions l'orientation qui nous paraîtrait la plus adaptée.

**Et surtout, un goût du service :** nous sommes passionnés par notre métier et les solutions que nous pouvons apporter. Notre action trouve tout son sens au quotidien dans la force de l'engagement, le plaisir du dialogue, de l'écoute, l'analyse et le respect de vos besoins. Ceci dans une transparence que vous voulons totale.

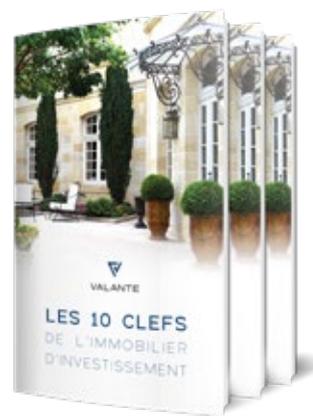
Où que vous soyez, n'hésitez pas à nous solliciter. Les moyens de communication modernes permettent notre intervention efficace sur la France entière.





# INVITATION

Nous vous invitons  
à consulter  
nos autres guides





VALANTE

7 rue d'Assas – 75006 PARIS

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

01 45 744 766

[info@valante.fr](mailto:info@valante.fr)

SARL au capital de 5.000 € - RCS Paris 803.215.821  
Enregistré à l'ORIAS sous le n° 14004883 – site internet orias.fr  
CCI Paris Ile de France CPI 7501 2016 000 013 279