



SECOND AVIS
— PATRIMOINE —
by Maison des Patrimoines

RAPPORT D'AUDIT PATRIMONIAL

Référence : Exemple • Date : 06/08/2026

Votre patrimoine en détail

Vous avez 50 ans, vous êtes marié(e) sous le régime de la séparation de biens, chef d'entreprise, et vous vous interrogez légitimement sur la préparation de votre retraite et la transmission de votre entreprise à vos deux enfants (14 et 18 ans). Voici la synthèse chiffrée de votre patrimoine, telle qu'elle ressort de vos déclarations.

Actifs immobiliers

Bien	Valeur déclarée
Résidence principale	600 000 €
Immobilier locatif	250 000 €
Parts de SCPI	100 000 €
Total actifs immobiliers	950 000 €

Actifs financiers

Produit	Montant déclaré
Livret A / LDDS / LEP	25 000 €
Assurance-vie	150 000 €
PER	30 000 €
PEA	50 000 €
Compte-titres	34 000 €
Épargne salariale (PEE, PERCO)	12 000 €
Total actifs financiers	301 000 €

Total global du patrimoine déclaré : 1 251 000 €

Ce total n'inclut pas la valeur de votre entreprise, qui n'a pas été renseignée dans le questionnaire — un point important à approfondir avec votre conseiller étant donné vos objectifs de transmission.

Équilibre de votre patrimoine

La répartition entre actifs financiers et immobiliers, ainsi que le niveau de liquidité de votre patrimoine, sont des indicateurs clés pour évaluer votre capacité à faire face à un imprévu, à saisir une opportunité, ou à organiser une transmission dans de bonnes conditions.

Répartition financier / immobilier



■ Financier : 24,1 % ■ Immobilier : 75,9 %

Répartition liquide / semi-liquide / illiquide

Liquide (Livret A/LDDS/LEP, PEA, compte-titres) : 25 000 + 50 000 + 34 000 = 109 000 €. Semi-liquide (assurance-vie) : 150 000 €. Illiquide (PER, résidence principale, immobilier locatif, SCPI, épargne salariale généralement bloquée) : 30 000 + 600 000 + 250 000 + 100 000 + 12 000 = 992 000 €.



■ Liquide : 8,7 % ■ Semi-liquide : 12,0 % ■ Illiquide : 79,3 %

Endettement et capacité d'épargne

Indicateur	Valeur
Mensualités de crédits déclarées	1 200 €
Revenu net mensuel	8 333 €
Taux d'endettement	14,4 % (norme HCSF : 35 %)
Charges fixes mensuelles	1 000 €
Reste à vivre mensuel	6 133 €

Note : le Haut Conseil de Stabilité Financière recommande un taux d'effort maximal de 35 % des revenus nets pour les crédits.

Votre taux d'endettement de 14,4 % est très largement dans les clous de la norme HCSF, et votre reste à vivre mensuel de 6 133 € vous laisse une marge de manœuvre confortable pour engager de nouveaux projets patrimoniaux — épargne complémentaire, investissement, ou financement d'opérations de transmission.

Synthèse de la situation

Votre patrimoine de 1 251 000 € (hors valorisation de votre entreprise, non renseignée) est solide et bien maîtrisé sur le plan de l'endettement, avec un reste à vivre confortable. Il reste cependant fortement concentré sur l'immobilier (75,9 %) et l'illiquide (79,3 %), ce qui appelle une réflexion sur la diversification à horizon retraite. Vos objectifs de préparation retraite, transmission d'entreprise et optimisation fiscale sont cohérents avec votre profil de chef d'entreprise à 50 ans, mais nécessitent des données complémentaires (valeur de l'entreprise, régime matrimonial appliqué aux biens professionnels) pour être traités avec précision.

Préconisations prioritaires

Axe 1 — Optimisation fiscale

Impact estimé : Fort

- Estimation simplifiée de l'IR : avec un revenu net déclaré de 100 000 € et 2,5 parts fiscales (couple marié + 2 enfants à charge = 0,5 part chacun), le quotient par part est de 40 000 €. En appliquant le barème 2026 par part puis en multipliant par 2,5 : $(11\,600 \times 0\%) + ((29\,579 - 11\,600) \times 11\%) + ((40\,000 - 29\,579) \times 30\%) \approx 1\,977,7 + 3\,126,3 = 5\,104$ € par part, soit environ 12 760 € d'IR pour le foyer. Ce calcul est une simulation simplifiée, hors autres revenus, réductions ou crédits d'impôt non déclarés, et ne tient pas compte des revenus fonciers additionnels ni de votre statut de chef d'entreprise (rémunération, dividendes éventuels).
- Vos revenus fonciers de 12 000 € bruts annuels sont déclarés au régime réel : les charges réelles (intérêts d'emprunt, travaux, taxe foncière, frais de gestion) sont déductibles, et un déficit foncier est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Le détail de ces charges n'a pas été fourni ; il conditionne pourtant directement le revenu foncier net imposable.
- Vous détenez un engagement Pinel sur votre bien locatif. Ce dispositif est fermé aux nouveaux investissements depuis 2025, mais pour votre engagement en cours, il est essentiel de respecter la durée d'engagement locatif contractée (6, 9 ou 12 ans) et d'anticiper les conditions de sortie (revente, poursuite de la location, ou risque de requalification si le bien restait vacant au-delà des délais autorisés).
- En tant que chef d'entreprise, plusieurs leviers d'optimisation (rémunération vs dividendes, plafond PER TNS bien supérieur à celui d'un salarié) méritent d'être examinés avec votre conseiller à la lumière de la structure juridique de votre entreprise, non précisée ici.

Axe 2 — Épargne retraite

Impact estimé : Fort

- Votre PER est doté de 30 000 €, ce qui est un début solide, mais votre âge de départ à la retraite souhaité n'est pas encore déterminé — une donnée clé pour calibrer l'effort d'épargne à venir et la stratégie de sortie (capital, rente, ou mixte).

- En tant que chef d'entreprise (probablement TNS), votre plafond de déduction PER peut atteindre jusqu'à 88 911 €, largement supérieur au plafond salarié. Ce point mérite d'être vérifié selon la nature exacte de votre statut (gérant majoritaire, président assimilé salarié, etc.), qui n'a pas été précisée.
- Concernant votre question : "je me préoccupe pour ma retraite et la transmission de mon entreprise, que me proposez-vous ?" — Sur le volet retraite, votre situation présente un socle diversifié (PER, épargne salariale, assurance-vie, PEA) qui constitue une base cohérente sur un horizon de plus de 10 ans. La question centrale à trancher avec votre conseiller est celle de l'âge de départ souhaité, qui déterminera l'effort d'épargne complémentaire nécessaire et l'arbitrage entre versements PER (déductibles, mais bloqués) et supports plus liquides. Sur le volet transmission d'entreprise, il s'agit d'un sujet à part entière qui nécessite une analyse dédiée : valorisation de l'entreprise, choix du mode de transmission (donation, cession, pacte d'associés, holding), et articulation avec votre régime de séparation de biens. Ces éléments ne figurant pas dans votre questionnaire, nous vous recommandons un rendez-vous spécifique avec votre conseiller pour construire une stratégie de transmission d'entreprise sur mesure.

Axe 3 — Allocation des actifs

Impact estimé : Moyen

- Votre profil (horizon de plus de 10 ans, tolérance au risque élevée, expérience financière à l'aise) est cohérent avec une allocation dynamique, mais votre patrimoine reste concentré à 79,3 % sur des actifs illiquides. Une diversification progressive vers des supports plus liquides pourrait sécuriser votre flexibilité à l'approche de la retraite.
- Votre poche liquide (109 000 €, 8,7 % du patrimoine) et votre reste à vivre confortable vous permettent d'envisager des versements complémentaires sur PEA ou assurance-vie sans fragiliser votre trésorerie.
- Le PEA (50 000 €) et le compte-titres (34 000 €) offrent une marge de manœuvre non négligeable avant d'atteindre le plafond PEA de 150 000 €, à considérer selon votre stratégie d'investissement.

Axe 4 — Transmission et succession

Impact estimé : Fort

- Avec deux enfants et un patrimoine global dépassant 1,25 million d'euros (hors valorisation de l'entreprise), la transmission est un sujet clairement prioritaire, en cohérence avec vos objectifs déclarés.
- Votre régime de séparation de biens a des implications directes sur la propriété des actifs et leur transmission en cas de décès ; il conditionne notamment la protection du conjoint survivant, qui mérite d'être examinée avec votre conseiller (donation entre époux, clause bénéficiaire d'assurance-vie, etc.).
- Votre assurance-vie de 150 000 €, si elle a été alimentée avant vos 70 ans, bénéficie du cadre de l'article 990 I du CGI (abattement de 152 500 € par bénéficiaire hors droits de succession

classiques) — un outil de transmission à optimiser en fonction de la clause bénéficiaire actuelle, non précisée dans le questionnaire.

- La transmission de votre entreprise nécessite une valorisation précise et une réflexion sur les dispositifs de transmission adaptés (pacte Dutreil, donation-partage, démembrement de titres), à construire avec votre conseiller et potentiellement un notaire.

Points à éclaircir avec votre conseiller

Les éléments suivants n'ont pas été renseignés dans le questionnaire et méritent d'être précisés pour affiner l'analyse :

- Quelle est la valorisation actuelle de votre entreprise, et sous quelle forme juridique est-elle détenue (parts, actions, part de holding) ?
- Quel est votre statut social exact en tant que chef d'entreprise (gérant majoritaire TNS, président assimilé salarié) ? Ce point conditionne notamment votre plafond de déduction PER.
- Quel est le montant des charges réelles déductibles sur votre bien locatif au régime réel (intérêts d'emprunt, travaux, taxe foncière) ?
- Quelle est la date de souscription de votre engagement Pinel et sa durée d'engagement contractée (6, 9 ou 12 ans) ?
- Quelle est la clause bénéficiaire actuelle de votre contrat d'assurance-vie ?
- Quel âge de départ à la retraite envisagez-vous, même à titre indicatif, pour calibrer votre effort d'épargne ?
- Le bien immobilier locatif et les parts de SCPI sont-ils détenus en pleine propriété, ou existe-t-il un démembrement (nue-propriété/usufruit) ?

Prochaines étapes recommandées

1. Planifier un rendez-vous dédié à la valorisation et à la stratégie de transmission de votre entreprise, sujet distinct et prioritaire au regard de vos objectifs.
2. Clarifier votre statut social et vérifier votre plafond de déduction PER disponible, afin d'optimiser vos versements déductibles avant la fin de l'année fiscale.
3. Vérifier la clause bénéficiaire de votre assurance-vie et l'adéquation du régime de séparation de biens avec la protection souhaitée pour votre conjoint et vos enfants.
4. Réunir les justificatifs de charges réelles sur votre bien locatif pour affiner le calcul de votre revenu foncier net imposable.
5. Définir, même approximativement, votre âge de départ à la retraite souhaité pour dimensionner votre stratégie d'épargne à long terme.

Avertissement légal

Ce rapport a été établi à l'aide d'un outil d'analyse assisté par intelligence artificielle, sur la base des informations que vous avez déclarées, puis relu par un Conseiller en Investissements Financiers du cabinet avant son envoi. Il est produit à titre informatif et ne constitue pas un conseil en investissement au sens de la directive européenne MiFID II, ni un conseil fiscal ou juridique. Les préconisations présentées sont indicatives : toute décision d'investissement doit être précédée d'un conseil personnalisé.

Ce rapport est établi sur la seule base des informations déclaratives que vous nous avez transmises via le questionnaire, sans vérification systématique de pièces justificatives. Il est essentiel, et dans votre intérêt, que ces informations soient complètes et sincères. Toute modification significative de votre situation personnelle ou patrimoniale doit nous être signalée.