

LA
LETTRE
PATRIMONIALE

ÉTÉ 2026

n°3

ALIQUIS



ALIQUIS

ALIQUIS Conseil – SAS au capital de 162 972 EUR
RCS Roanne 343 277 505 – APE 6622 Z – SIRET 343 277 505 00057 – TVA Intracommunautaire FR 17 343 277 505

SIÈGE SOCIAL :
15 rue Anatole France 42300 ROANNE

ÉTABLISSEMENTS SECONDAIRES :
84 avenue Charles De Gaulle 69160 TASSIN LA DEMI LUNE
6 avenue de l'Europe 33170 GRADIGNAN
28 rue Jean Claret 63000 CLERMONT FERRAND
1 rue des Michottes 54000 NANCY
Coloft bâtiment E – 22 chemin du Vieux Chêne 38240 MEYLAN
4 rue André Besillon 01100 OYONNAX
97 bis rue Saint Fuscien 80000 AMIENS

Société de Courtage d'Assurance – Inscription à l'ORIAS N° 07 001 829 (www.orias.fr)
Activité de Démarchage Bancaire et Financier – N° 2052223966VB
Conseiller en Investissements Financiers Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement – Adhérent de l'ANACOFI-CIF et IOBSP – Référencé sous le N° E002110. Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers – RC PRO souscrite auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles Police N° 114 240 090 – CNIL N°1910929v0 – Carte professionnelle immobilière sans maniement de fonds direct CPI 0101 2020 000 044 706 délivrée par la CCI de Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne . Garantie financière à hauteur de 115 000 € souscrite auprès de BDJ – Compte Séquestre N°30003 02413 00020031150 22 auprès de SG Auvergne-Rhône-Alpes – Centre d'Affaires Lyon Entreprises – 74 avenue Tony Garnier – 69007 LYON

Réclamations clients contact@aliquis-conseil.com

sommaire

édito	
.5	Conjoint expatrié : comment garantir sa protection juridique et financière ?
	.10
météo des marchés	
.6	immobilier résidentiel : un contexte favorable
	.16
l'actualité macroéconomique & financière	
.7	investir dans l'hôtellerie
	.20



LA
LETTRE
PATRIMONIALE

ÉTÉ 2026

édito

Dans un environnement économique marqué par la persistance des tensions inflationnistes, l'évolution des politiques monétaires et des mutations profondes des marchés, les décisions patrimoniales exigent plus que jamais une vision de long terme. Si l'incertitude demeure, elle fait également émerger de nouvelles opportunités pour les investisseurs capables d'allier prudence et discernement. Dans cette édition, nous revenons sur les principaux enjeux économiques qui façonnent les décisions d'investissement, tout en abordant plusieurs thématiques patrimoniales majeures : la protection du conjoint expatrié, les perspectives offertes par l'immobilier résidentiel et l'intérêt croissant de l'investissement hôtelier dans une stratégie de diversification. Notre ambition est de vous apporter un éclairage clair, rigoureux et concret afin de vous accompagner dans la préservation, le développement et la transmission de votre patrimoine. Nous vous souhaitons une excellente lecture.

L'ÉQUIPE

ALIQUIS

LA
LETTRE
PATRIMONIALE

ÉTÉ 2026

n°3

météo des marchés

MARCHÉS DE TAUX	Niveau au 21/07/2026	Niveau au 31/12/2025	Niveau au 31/12/2024
ESTER (taux 1 Jour)(Europe)	2.18%	1.92%	2.91%
Euribor 3 mois (Europe)	2.48%	2.03%	2.71%
Euribor 1 an (Europe)	2.87%	2.24%	2.46%
OAT 10 ans (Etat français)	3.92%	3.57%	3.15%
BUND 10 ans (Etat allemand)	3.16%	2.83%	2.39%
T-BOND 10 ans (Etat US)	4.63%	4.17%	4.58%

DEVISES/OR/PÉTROLE	Niveau au 21/07/2026	Niveau au 31/12/2025	Niveau au 31/12/2024	Evolution 2026
Euro / Dollar	1.14	1.17	1.04	- 2.56 %
Or / Gold (\$/once)	4 051	4 338	2 625	- 6.62 %
Pétrole / Brent (\$/b)1591	91.36	60.85	71.92	+ 50.14 %
Bitcoin	58 179	74 586	93 776	- 22 %

MARCHÉS ACTIONS	Niveau au 21/07/2026	Niveau au 31/12/2025	Niveau au 31/12/2024	Evolution 2026
CAC40 (France)	8 304	8 149	7 380	+ 1.90 %
DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	6 254	5 796	4 896	+ 7.90 %
S&P 500 (US)	7 479	6 845	5 881	+ 9.26 %
NASDAQ (US)	25 715	25 249	19 310	+ 1.85 %
FOOTSIE 100 (Royaume-Uni)	10 547	10 223	8 173	+ 3.17 %
NIKKEI 225 (Japon)	66 232	50 339	39 895	+ 31.57 %
MSCI EM (Pays Emergents)	1 651	1 404	1 075	+ 17.60 %
MSCI WORLD (33 pays développés)	4 815	4 430	3 708	+ 8.69 %

l'actualité macro-économique & financière

L'INFLATION DE NOUVEAU DANS LE VISEUR DES BANQUES CENTRALES

En dépit du protocole d'accord du 17 juin entre les Etats-Unis et l'Iran, la persistance d'une inflation plus élevée que souhaitée a conduit les Banques Centrales à changer de ton. La croissance américaine est suffisamment résiliente pour passer au second plan des préoccupations de la Réserve Fédérale alors que la Banque Centrale Européenne n'a comme mandat que la maîtrise de l'inflation.

UNE ÉCONOMIE AMÉRICAINE ÉTONNAMMENT RÉSilIENTE

L'**activité américaine**, malgré tous les événements de ces derniers mois, est étonnamment solide. La consommation s'est récemment effritée mais reste à des niveaux solides. L'industrie est un pourvoyeur de croissance avec des taux de progression de 3 à 4% par an en moyenne pour la production industrielle. L'investissement est également dynamique avec la forte contribution du **secteur militaire** et de **l'intelligence artificielle**. En revanche, le marché de l'emploi donne toujours des signes de faiblesse et aura besoin de davantage de visibilité pour retrouver des couleurs. La construction est également un élément de faiblesse de la croissance américaine et ne parvient pas à rebondir.

L'**économie américaine** se porte donc plutôt bien et n'a pas souffert outre mesure de la guerre et du choc pétrolier. L'**accord avec l'Iran**, s'il est bien confirmé, et la **chute des prix du pétrole** renforcent la visibilité pour les prochains mois.

L'INFLATION, NOUVELLE PRIORITÉ DE LA RÉSERVE FÉDÉRALE

Le risque de chute de l'activité étant écarté à court terme, la Réserve Fédérale peut donc concentrer son attention sur **l'inflation**. Les prix américains sont aujourd'hui nettement au-dessus de l'objectif de 2%. Reste à savoir quelle est la part conjoncturelle liée à la récente hausse des matières premières d'une part et d'autre part la part un peu plus structurelle liée aux effets induits dans l'économie des événements récents. La première se dégonflera d'elle-même avec la baisse du pétrole. La seconde nécessitera sans doute une action plus tangible de la Banque Centrale. C'est pourquoi nous avons assisté à un changement de ton marqué de l'institution monétaire. Son nouveau président, **Kevin Warsh**, récemment nommé par **Donald Trump** qui ne cesse de réclamer des taux plus bas, a tenu un discours assez clair et plutôt orienté vers une remontée des taux. Warsh a adopté une attitude étonnamment **restrictive** et affirmé que la Banque Centrale « livrera la **stabilité des prix** ». Cette sortie aura au moins le mérite de rassurer sur **l'indépendance de la Réserve Fédérale**.

LA BCE, PRISONNIÈRE DE SON MANDAT

En Europe la Banque Centrale se pose moins de questions, focalisée sur son seul mandat, la **lutte contre l'inflation**. La situation préoccupante de la croissance européenne, en dépit de l'hétérogénéité de situations des membres de la zone, n'a pas incité l'institution monétaire à faire preuve de modération. Elle a donc procédé à une première hausse des taux tout en laissant la porte largement ouverte à d'autres relèvements.

En agissant ainsi la **Banque Centrale Européenne** prive sciemment l'économie du continent d'un **levier de croissance**. On peut donc regretter ce dogmatisme qui semble inscrit dans les gènes de notre Banque Centrale.

LA CHINE, UN ÎLOT DE STABILITÉ RELATIVE

En Chine l'inflation est étonnamment restée mesurée en dépit de la hausse du pétrole. **La croissance s'est stabilisée** avec un secteur manufacturier à plat et une consommation toujours fragile. Le moral des ménages ne semble pas devoir rebondir à court terme. A contrario de ses consœurs, la Banque Centrale Chinoise pourrait garder une **politique monétaire incitative**.

L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE, MOTEUR STRUCTUREL DANS LA TOURMENTE

Au milieu de cette récente instabilité mondiale, la **révolution de l'Intelligence Artificielle** poursuit son cours. La concurrence sévère entre les différents acteurs, les géants américains mais aussi les compétiteurs chinois à moindre coût, et les besoins de financement toujours plus élevés, créent une **volatilité et des rotations importantes**.

* NOS CHOIX DE GESTION : PRUDENCE TACTIQUE, OPPORTUNITÉS OBLIGATAIRES

Nous préconisons une diminution du **risque sur nos allocations** pour tenir compte des hausses récentes et de valorisations exigeantes. La hausse récente des taux offre de nouvelles opportunités sur certains placements obligataires, notamment les **obligations à échéance**.

conjoint expatrié : comment garantir sa protection juridique et financière ?

Partir vivre à l'étranger en couple est une décision qui transforme une vie. Opportunités professionnelles exceptionnelles, découverte d'une nouvelle culture, qualité de vie différente... **L'expatriation** est souvent vécue comme une chance. Mais pour le conjoint qui accompagne, et qui met fréquemment sa carrière en pause, elle peut aussi créer une vulnérabilité juridique et financière que trop de familles découvrent au mauvais moment.

Séparation, accident, décès, divorce à l'étranger : **les situations de fragilité sont multiples**, et les règles qui s'appliquent diffèrent sensiblement de celles en vigueur en France.

Anticiper la protection du conjoint expatrié n'est pas une formalité administrative : c'est une décision patrimoniale à part entière, qui mérite une réflexion structurée avec des professionnels spécialisés.



Quel statut pour le conjoint expatrié ?

LE MARIAGE, CADRE DE RÉFÉRENCE À L'INTERNATIONAL

Le **statut juridique du conjoint accompagnateur** varie selon la forme d'union choisie et le pays d'accueil. Dans ce domaine, le mariage reste le cadre le plus solide. Il impose des obligations légales entre époux (devoir de secours, d'assistance), qui perdurent même en cas de séparation à l'étranger, jusqu'au prononcé du divorce. Il facilite également les démarches administratives dans la majorité des pays, notamment l'obtention d'un visa de résidence.

LE PACS ET LE CONCUBINAGE EXPOSENT D'AVANTAGE

Le PACS peut être rompu unilatéralement, y compris depuis les services consulaires français, laissant le conjoint sans ressources ni logement du jour au lendemain. Le concubinage n'impose, lui, aucune obligation entre partenaires. Dans les pays où la protection des droits des femmes est moins avancée, cette fragilité peut avoir des conséquences néfastes.

POINT DE VIGILANCE : Avant le départ, il est conseillé de clarifier sa situation matrimoniale avec un avocat spécialisé en droit international de la famille.

Travailler dans le pays d'accueil : quelles options ?

La question du droit au travail pour le conjoint expatrié est souvent sous-estimée. Les principales voies à explorer selon le pays de destination :

- **Aux États-Unis :** l'Employment Authorization Document (EAD) permet au conjoint d'un titulaire de visa H-1B ou L-1 de travailler légalement. Il est valable 1 à 2 ans et doit être renouvelé.
- **À Singapour :** le Dependant's Pass ouvre l'accès au marché du travail local.
- **Dans d'autres pays :** un permis de travail classique peut être envisagé, sous réserve qu'un employeur accepte de sponsoriser le dossier, une démarche souvent complexe.
- **En travail indépendant ou à distance :** solution de plus en plus adoptée, mais qui implique une analyse fine des obligations fiscales dans les deux pays concernés.

Protection sociale :
ne rien laisser au hasard

LA CAISSE DES FRANÇAIS DE L'ÉTRANGER (CFE)

La **CFE** permet au conjoint inactif de rester rattaché au régime français de sécurité sociale et de continuer à cotiser pour sa retraite, sous conditions : être chargé de famille, avoir été affilié à un régime obligatoire français au moins 6 mois avant le départ, et avoir cessé son activité depuis moins de 6 mois.

C'est une option structurante pour ne pas sacrifier ses droits à long terme au bénéfice de l'aventure immédiate.

COUVERTURE SANTÉ ET PRÉVOYANCE

Plusieurs dispositifs peuvent être combinés selon le profil : **affiliation au régime local, assurance privée internationale, ou adhésion CFE complétée par une mutuelle**. L'essentiel est d'être couvert aussi bien dans le pays de résidence qu'en France, où une part significative des soins des expatriés reste consommée.

La **prévoyance, décès et invalidité**, mérite une attention particulière. Vérifiez si le conjoint expatrié bénéficie d'une couverture au titre de son contrat employeur, et complétez si nécessaire par une assurance individuelle.

Donnée de référence : Selon le Baromètre Expat Communication 2023, seulement 48 % des conjoints d'expatriés exercent une activité professionnelle dans le pays d'accueil. La moitié d'entre eux se retrouve donc en situation de dépendance financière, rendant indispensable une protection adaptée.

Régime matrimonial &
protection patrimoniale :
les fondamentaux

UN RÉGIME QUI PEUT CHANGER SANS
QUE VOUS LE SACHIEZ

C'est l'un des pièges les plus méconnus de l'expatriation. En vertu de la Convention de La Haye de 1978 et du Règlement européen de 2019, le **régime matrimonial peut évoluer** automatiquement en fonction du pays de résidence du couple, sauf si une loi applicable a été explicitement désignée par contrat.

Sans contrat, un couple qui s'installe à l'étranger peut ainsi voir son régime patrimonial se modifier à son insu, avec des conséquences significatives en cas de divorce ou de décès.

LES PRINCIPAUX RÉGIMES À CONNAÎTRE

Régime	Principe	Points d'attention en expatriation
Communauté de biens	Les biens acquis pendant le mariage sont communs	Peut être modifié par la législation locale
Séparation de biens	Chaque bien appartient à celui qui l'acquiert	Protège l'indépendance patrimoniale
Communauté universelle	Tous les biens sont communs	Protection maximale du conjoint survivant
Participation aux acquêts	Séparation pendant le mariage, partage à la dissolution	Équilibre entre indépendance et solidarité



La déclaration de loi applicable permet de figer ce choix et d'apporter une stabilité juridique quelle que soit l'évolution de la résidence du couple.

conjoint expatrié :
comment garantir sa protection
juridique et financière ?

Transmission patrimoniale :
protéger le conjoint survivant
Stratégies d'investissement
pour sécuriser le conjoint

LE TESTAMENT INTERNATIONAL

Rédiger un **testament** est une étape incontournable pour tout expatrié souhaitant que ses volontés soient respectées, indépendamment des frontières. Le **mécanisme de la professio juris** permet de désigner la loi d'un pays européen pour régir l'ensemble de son patrimoine mondial, une garantie précieuse face à la diversité des législations successorales.

Ce document doit être mis à jour après chaque événement familial significatif : mariage, naissance, changement de pays de résidence.

LA DONATION AU DERNIER VIVANT

Elle permet d'**accroître la part du conjoint survivant dans la succession**, au-delà de ce que prévoit la loi par défaut. Dans un contexte d'expatriation, où le conjoint a souvent suspendu sa carrière et se retrouve sans revenus propres au décès de son partenaire, c'est un dispositif de protection fondamental.

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

La **séparation de l'usufruit et de la nue-propriété** permet au conjoint survivant de continuer à occuper le logement familial ou d'en percevoir les revenus locatifs, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une vente dans l'urgence. Une solution particulièrement adaptée aux familles dont le patrimoine immobilier est situé en France.

L'ASSURANCE-VIE, OUTIL CENTRAL DE LA
PROTECTION PATRIMONIALE

L'**assurance-vie** présente plusieurs avantages décisifs dans un contexte d'expatriation : désignation libre du bénéficiaire, disponibilité du capital, fiscalité avantageuse à la transmission, et accès aux marchés financiers pour faire fructifier l'épargne. Elle permet de contourner certaines contraintes successorales locales et d'organiser la transmission selon ses propres volontés, sans attendre l'issue d'une procédure judiciaire.

SCPI ET IMMOBILIER DÉMEMBRÉ

Pour les expatriés souhaitant générer des revenus complémentaires sans se constituer un patrimoine immobilier en direct difficile à gérer à distance, les **SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier)** constituent une solution pertinente. Elles offrent des revenus réguliers, une gestion déléguée, et ne sont pas soumises aux règles de réversion. L'immobilier démembré permet quant à lui de transmettre la nue-propriété tout en conservant l'usufruit, une stratégie fiscalement efficace.

L'ASSURANCE DE PRÊT COMME
FILET DE SÉCURITÉ

En cas de décès, une **assurance emprunteur** permet de rembourser tout ou partie des emprunts en cours, libérant ainsi des liquidités pour le conjoint survivant. Ce que l'on perçoit souvent comme un coût de financement est, dans ce cas précis, un véritable mécanisme de protection patrimoniale.



Credit photo © Daniel J. Schwarz x images

En cas de séparation à l'étranger : connaître ses droits

La loi applicable au **divorce à l'étranger** dépend de plusieurs facteurs : nationalité des époux, pays de résidence habituelle, juridiction saisie en premier. Si les deux époux s'adressent à des tribunaux différents, c'est le premier saisi qui sera reconnu compétent.

Or, **les droits financiers du conjoint** (prestation compensatoire, pension alimentaire) varient considérablement selon la législation appliquée. Certaines législations étrangères ne reconnaissent pas la notion de prestation compensatoire, ou offrent une protection nettement moindre au conjoint qui a sacrifié sa carrière.

La garde des enfants ajoute une couche de complexité supplémentaire. Les conventions internationales, comme celle de La Haye, encadrent ces situations, mais leur application effective dépend du pays concerné.



* À RETENIR

Avant d'engager toute procédure à l'étranger, une consultation avec un avocat spécialisé en droit international privé s'impose. Dans certains cas, rentrer en France pour initier la procédure peut être plus protecteur pour le conjoint.

conjoint expatrié :
comment garantir sa protection
juridique et financière ?

ALIQUIS

Credit photo © Omar Abazaid-Haruy / iStockphoto

Checklist : ce qu'il faut anticiper avant le départ

- ☒ **. SITUATION MATRIMONIALE :**
évaluer si le mariage est adapté à votre projet de vie à l'international
- ☒ **. RÉGIME MATRIMONIAL :**
désigner explicitement une loi applicable pour éviter les mutations automatiques
- ☒ **. TESTAMENT :**
rédiger ou mettre à jour avec une clause de professio juris
- ☒ **. DONATION AU DERNIER VIVANT :**
envisager pour renforcer la protection du conjoint survivant
- ☒ **. PROTECTION SOCIALE :**
arbitrer entre CFE, assurance privée internationale et couverture locale
- ☒ **. PRÉVOYANCE :**
vérifier la couverture décès/invalidité et compléter si nécessaire
- ☒ **. AUTORISATION DE TRAVAIL :**
se renseigner sur les modalités spécifiques au pays d'accueil
- ☒ **. ASSURANCE-VIE :**
vérifier les clauses bénéficiaires et l'adéquation avec le contexte international
- ☒ **. ÉPARGNE DE PRÉCAUTION :**
constituer une réserve personnelle pour le conjoint accompagnateur
- ☒ **. CONSEIL SPÉCIALISÉ :**
s'entourer d'experts en gestion de patrimoine international avant le départ



L'expatriation est une décision qui engage l'avenir de toute une famille. Les dispositifs de protection existent (régimes matrimoniaux, testament, assurance-vie, prévoyance, donation) mais ils supposent d'être activés avant le départ, pas au moment où les difficultés surgissent. Une planification rigoureuse, conduite avec des spécialistes de la gestion privée internationale, est la condition d'une expatriation véritablement sereine.

immobilier résidentiel : un contexte favorable

Un marché qui a retrouvé ses fondamentaux

Après trois années de turbulences, **l'immobilier résidentiel français a opéré son rééquilibrage**. Les données le confirment : 929 000 transactions ont été enregistrées sur douze mois à fin octobre 2025, soit une progression de 11 % sur un an. Ce retour à la normale ne signe pas la fin des opportunités : il en crée de nouvelles, différentes dans leur nature.

La correction de 2023-2024 a purgé les excès spéculatifs et ramené le marché à ses déterminants profonds : **démographie locale, équilibre offre-demande, attractivité des bassins d'emploi**. À mai 2026, les prix nationaux se stabilisent et amorcent une légère reprise, comprise entre +0,3 % et +0,8 %.



Credit photo © Louis Poulain unplash

PARIS ET LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES : LECTURE DIFFÉRENCIÉE

Paris retrouve un point d'équilibre autour de 9 500-9 700 €/m², avec une progression annuelle de 2,9 %. Les **métropoles régionales dynamiques** – Lyon, Bordeaux, Rennes, Toulouse, Nantes – affichent des hausses de 1 à 2,5 %. L'Île-de-France évolue à deux vitesses : la grande couronne rattrape son retard après une correction de 10 % sur deux ans, tandis que certaines zones intra-muros restent en attente de catalyseur.



Credit photo © Théo Le Corre unplash

La question des taux : une fenêtre étroite mais réelle

C'est le sujet central de toute **allocation immobilière** en ce moment. L'OAT 10 ans a atteint 3,87 % en avril 2026, un niveau inédit depuis 2009, avant de se stabiliser autour de 3,70-3,80 % en mai, sous l'effet conjugué des tensions géopolitiques et de la trajectoire budgétaire française.

La **transmission aux taux de crédit** n'est pas encore complète : les établissements bancaires absorbent une partie de la hausse pour préserver leur compétitivité. Les barèmes moyens s'établissent à 3,20 % sur 15 ans et 3,43 % sur 25 ans. Le risque hausier est réel, mais pas encore pleinement matérialisé, ce qui laisse une fenêtre, sans doute étroite, aux investisseurs souhaitant recourir à l'**effet de levier**.

L'ARGUMENT DU TAUX RÉEL : UN RAISONNEMENT SOUVENT SOUS-ESTIMÉ

Face à un taux nominal de crédit de l'ordre de 3,30 %, l'Indice de Référence des Loyers (IRL) progresse historiquement de 1,5 à 2 % par an. Le taux d'intérêt réel effectivement supporté par l'investisseur se situe donc entre 1,5 et 2 %, **un niveau historiquement favorable**.

Si l'inflation venait à s'accélérer, scénario crédible dans un contexte de tension persistante sur les matières premières, les loyers s'indexeraient à la hausse tandis que la mensualité de crédit, elle, resterait fixe. C'est la mécanique classique de la **dette érodée par l'inflation**, et c'est précisément dans cette configuration que l'**effet de levier patrimonial** prend toute sa dimension.

Dispositif Jeanbrun : outil de neutralisation fiscale

Trois leviers à privilégier en 2026

Opérationnel depuis le 21 février 2026, le **dispositif Jeanbrun** s’inscrit dans le **plan Relance Logement**, qui ambitionne 50 000 logements neufs supplémentaires par an. Il propose un amortissement de 3,5 à 5,5 % sur neuf ans, sans zonage, pour de la location nue en résidence principale, en immeubles collectifs, sous condition de DPE A ou B et de plafonds de loyer.

L’intention politique est cohérente face à une construction neuve structurellement insuffisante. L’analyse patrimoniale, elle, invite à davantage de nuance.

QUAND LE DISPOSITIF JEANBRUN EST-IL PERTINENT ?

L’amortissement s’impute prioritairement sur **les revenus fonciers existants**. En leur absence, le déficit foncier généré reste plafonné à 10 700 € par an sur le revenu global (21 400 € en cas de rénovation énergétique) ; le solde se reporte, **diluant l’effet fiscal dans le temps**. Les plafonds de loyer contraignent par ailleurs le rendement brut, là où un LMNP en colocation ou en résidence services permet d’atteindre des cash-flows nettement supérieurs sans contraintes équivalentes. L’engagement de neuf ans, l’obligation de résidence principale et l’exigence DPE A ou B pèsent sur le **sourcing** comme sur la **liquidité de revente**.

Le Jeanbrun retrouve en revanche toute sa pertinence pour un client **déjà titulaire de revenus fonciers significatifs** : anciens Pinel arrivés à terme, immobilier ancien détenu en direct, parts d’usufruit temporaire. Dans ce cas de figure, l’amortissement vient neutraliser directement des revenus déjà fiscalisés, avec une efficacité immédiate qui peut atteindre la TMI majorée des prélèvements sociaux. C’est un outil de **neutralisation fiscale ciblé**, pas un vecteur d’acquisition patrimoniale universel.

Au-delà du cadre réglementaire, trois stratégies retiennent particulièrement notre attention dans le contexte de marché actuel.

LES VENTES CONTRAINTES : NÉGOCIATION ET RÉACTIVITÉ

Les situations que les professionnels désignent sous l’acronyme des « **trois D** » – **Divorce, Décès, Déménagement professionnel** – représentent désormais la majorité des transactions sur certains marchés. Ces dossiers permettent d’obtenir des décotes supplémentaires de 3 à 5 % par rapport aux prix affichés, à condition d’instruire sérieusement le dossier et de disposer de la réactivité nécessaire. Un avantage structurel pour les investisseurs accompagnés.

LMNP EN COLOCATION PREMIUM : RENDEMENT ET PERTINENCE SOCIALE

Le statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)** appliqué à la colocation premium combine deux atouts rares : **un rendement net optimisé par l’amortissement comptable** et une **adéquation forte avec les modes de vie des jeunes actifs urbains**. Cette combinaison est particulièrement efficace en métropole tendue, sous réserve de sélectionner un opérateur de gestion rigoureux.

NUE-PROPRIÉTÉ : L’OUTIL PATRIMONIAL DES TMI 41–45 %

La **nue-propriété** enfin, qui reste à mes yeux l’un des meilleurs outils patrimoniaux pour les TMI 41–45 %. **Décote de 35 à 40 % à l’acquisition, fiscalité neutre** pendant toute la durée du démembrement, **transmission optimisée**. Combinée à de la SCPI à crédit, elle permet par ailleurs de neutraliser des revenus fonciers existants, une mécanique qui mérite d’être présentée plus largement aux chefs d’entreprises et cadres dirigeants.

Géographie de l’investissement : quatre marchés à surveiller

En 2026, quatre marchés se distinguent par leur profil risque-rendement :

- **Paris et Île-de-France** : attractivité internationale pérenne, liquidité de premier plan
- **Lyon** : hub économique européen en consolidation
- **Bordeaux** : double bénéfice héliotropisme et qualité de vie
- **Nice** : demande internationale soutenue, marché premium résistant

* NOS CONVICTIONS SUR LE MARCHÉ DE L’IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

L’immobilier résidentiel retrouve sa place de classe d’actifs tangible, décorrélée des cycles boursiers, à inertie longue. Trois principes restent intangibles quelle que soit la configuration de marché :

- **La localisation et la tension locative effective** priment sur toute autre considération
- **Une structuration fiscale adaptée à la TMI** et au patrimoine existant du client
- **Un effet de levier maîtrisé**, tant que le taux nominal reste proche du taux d’indexation locative attendu

La fenêtre actuelle – prix stabilisés, taux encore accessibles avant une possible nouvelle vague haussière sur l’OAT – mérite d’être examinée. Pas en théorie, mais dossier par dossier.



Creditphoto © Getty Images / unplash

immobilier
résidentiel :
un contexte favorable

investir dans l'hôtellerie

Devenir propriétaire d'un hôtel revêt un charme particulier, mais constitue surtout une opportunité d'investissement immobilier stratégique pour les chefs d'entreprise ayant réalisé une cession. Investir dans l'hôtellerie avec le dispositif 150-0 B Ter permet en effet de conjuguer diversification patrimoniale, potentiel de création de valeur et optimisation fiscale.



POURQUOI INVESTIR DANS L'HÔTELLERIE ?

L'Hôtellerie est reconnue pour sa capacité de rebond exceptionnelle, y compris après des chocs majeurs : mouvements sociaux, attentats ou encore crise sanitaire mondiale. En France, les établissements bien situés retrouvent généralement leur niveau d'activité en quelques mois seulement, illustrant la résilience structurelle du secteur hôtelier.

Contrairement à l'immobilier résidentiel ou tertiaire classique, l'hôtellerie appartient à la catégorie des actifs immobiliers exploités. L'investisseur peut ainsi acquérir :

- les murs,
- mais aussi le fonds de commerce.

Cette double composante ouvre la voie à une création de valeur élargie, issue à la fois :

- de la revalorisation immobilière (rénovation, montée en gamme, extension),
- et de l'amélioration des performances opérationnelles (taux d'occupation, pricing, repositionnement marketing).

INVESTIR DANS L'HÔTELLERIE AVEC LE DISPOSITIF 150-0 B TER

L'investissement hôtelier peut répondre aux critères d'éligibilité du dispositif 150-0 B Ter, permettant le emploi du produit de cession tout en différant l'imposition sur la plus-value. Il s'adresse ainsi aux entrepreneurs souhaitant réinvestir dans une économie réelle et tangible, tout en maîtrisant leur fiscalité.

Outre le dispositif 150-0 B Ter, l'hôtellerie bénéficie, sous certaines conditions, de régimes fiscaux spécifiques :

- exonération d'IFI,
- exonération d'IR sur les revenus professionnels,
- voire exonération d'IS ou d'imposition sur la plus-value à terme.

Ces leviers renforcent l'intérêt de l'hôtellerie dans une stratégie globale de gestion de patrimoine.

COMMENT INVESTIR DANS L'HÔTELLERIE ?

L'hôtel en bloc

Pour l'investisseur souhaitant détenir en pleine propriété un actif hôtelier, l'acquisition directe reste la voie la plus souveraine.

- Ticket d'entrée : plusieurs millions d'euros
- Approche : investissement et structuration entièrement sur mesure

Ce format s'adresse à des investisseurs disposant d'une capacité de portage significative et d'une vision long terme sur un actif identifié. Il implique une sélection rigoureuse de l'opérateur hôtelier, une structuration juridique et fiscale adaptée, et un suivi actif de l'exploitation.

Le club-deal hôtelier : investir à plusieurs

Se porter acquéreur seul d'un hôtel peut s'avérer coûteux, complexe et chronophage. C'est pourquoi le club-deal hôtelier constitue une solution fréquemment retenue.

- Ticket d'entrée : à partir de 250 000 €
- Nombre restreint d'investisseurs sur une opération identifiée et une stratégie établie en amont

Ce schéma permet de mutualiser les risques tout en s'appuyant sur l'expertise d'opérateurs spécialisés.

Le fonds diversifié

Pour les investisseurs souhaitant s'exposer à la classe d'actifs hôtelière sans se concentrer sur un seul bien, les fonds offrent une alternative structurée.

- Accessibilité : dès 100 000 €
- Portefeuille de 6 à 8 actifs hôteliers avec une stratégie dédiée à la classe d'actifs

Cette solution offre une diversification accrue et une grande simplicité de mise en œuvre pour l'investisseur.

UN SECTEUR PORTÉ PAR DES PERSPECTIVES DE LONG TERME

Première destination touristique mondiale depuis plus de 30 ans, la France bénéficie de fondamentaux solides. Les grands événements internationaux récents et passés ont renforcé l'attractivité durable du territoire et soutiennent les perspectives de croissance du secteur hôtelier.

Dans ce contexte, investir dans l'hôtellerie avec le dispositif 150-0 B Ter apparaît comme une réponse pertinente pour les entrepreneurs en recherche de emploi, conciliant performance, diversification et maîtrise du risque.



NOS CONVICTIONS

• L'hôtellerie doit être considérée comme une classe d'actifs à part entière dans les allocations patrimoniales.

• La sécurisation d'un investissement hôtelier passe par un accompagnement professionnel, tant sur les aspects opérationnels que juridiques et fiscaux.

• Le dispositif 150-0 B Ter, combiné aux régimes d'exonération propres à l'hôtellerie (IFI, IR, IS sous conditions), constitue un levier puissant d'optimisation patrimoniale.

• La création de valeur se joue à l'échelle européenne : il est essentiel d'aller la chercher partout où elle se trouve, au-delà des seules frontières françaises.



Credit photo : Sergio Paix / unsplash

n°3

LA
LETTRE
PATRIMONIALE

ÉTÉ 2026

ALIQUIS

ALIQUIS Conseil

Siège social :

15 rue Anatole France 42300 ROANNE

Établissements secondaires :

84 avenue Charles De Gaulle 69160 TASSIN LA DEMI LUNE

6 avenue de l'Europe 33170 GRADIGNAN

28 rue Jean Claret 63000 CLERMONT FERRAND

1 rue des Michottes 54000 NANCY

Coloft bâtiment E - 22 chemin du Vieux Chêne 38240 MEYLAN

4 rue André Besillon 01100 YOYONNAX

97 bis rue Saint Fuscien 80000 AMIENS