Serpat Conseils

Le parcours patrimonial

Les bases de l'éducation financière, expliquées simplement



Axel Jean-Pierre

Conseiller en Gestion de Patrimoine

Guide pédagogique · Édition novembre 2026



Le mot d'Axel

Pendant des années, ma vie a tourné autour du golf. Golfeur de haut niveau, puis professionnel, j'ai appris qu'un parcours se gagne rarement sur un coup d'éclat. Il se gagne sur la préparation, la régularité et la capacité à éviter les erreurs qui coûtent cher.

Une blessure m'a obligé à changer de trajectoire. Je me suis tourné vers l'immobilier, puis vers la gestion de patrimoine, dont j'ai fait mon métier. J'y ai fait un constat : la plupart d'entre nous n'ont jamais appris comment fonctionne l'argent. Ni à l'école, ni ailleurs. Ce n'est pas une question d'intelligence, c'est une question d'accès à l'information.

Ce guide est né d'une conviction : l'éducation financière doit être accessible à tous. Il ne vous vend rien. Il vous donne les règles du jeu en dix étapes, comme les trous d'un parcours, plus un dix-neuvième pour retenir l'essentiel.

Prenez-le dans l'ordre ou piochez selon vos questions. Et gardez en tête qu'au golf comme en patrimoine, il n'existe pas de coup parfait pour tout le monde : seulement le bon coup pour votre situation.

Axel Jean-Pierre

Comment lire ce guide

Chaque trou commence par l'essentiel en trois points et se termine par ce qu'il faut retenir. Les exemples chiffrés sont fictifs et simplifiés. Les règles citées sont celles en vigueur au 19 novembre 2026.

Le parcours

1	Le départ	5
2	Le temps, votre meilleur club	12
3	L'adversaire silencieux : l'inflation	18
4	Risque, rendement et diversification	24
5	Comprendre sa fiscalité	30
6	L'assurance vie	36
7	Le plan d'épargne retraite	43
8	L'immobilier	49
9	Les frais	57
10	Transmettre	62
19	Le 19e trou : dix réflexes et un lexique	68
	Sources et mentions légales	73

Trou 1

1

Le départ

Savoir d'où l'on part et où l'on va, avant de choisir le moindre placement.

- Connaître ses flux
- Se payer en premier
- L'épargne de précaution
- Donner un objectif à chaque euro

L'essentiel

- Avant d'investir, il faut connaître ses chiffres : ce qui entre, ce qui sort, ce qui reste.
- Une épargne de précaution, disponible immédiatement et sans risque, protège tout le reste.
- Chaque somme épargnée doit avoir un objectif et une date : c'est ce qui détermine où la placer.

Sur le parcours

Au golf, personne ne sort un club de son sac avant d'avoir regardé où se trouve le drapeau, mesuré la distance et senti le vent. En finances personnelles, c'est pareil : avant de choisir un placement, il faut savoir d'où l'on part et où l'on veut aller.

Connaître ses flux

Le point de départ n'a rien de technique. Reprenez vos relevés bancaires des trois derniers mois et classez chaque ligne dans l'une de ces quatre familles.

Famille	Exemples
Revenus	Salaires, revenus d'activité, pensions, loyers perçus, prestations
Charges fixes	Logement, crédits, assurances, abonnements, impôts
Dépenses courantes	Alimentation, transports, santé, loisirs
Épargne	Ce qui reste vraiment à la fin du mois

Ce simple exercice répond à la question qui conditionne tout le reste : combien pouvez-vous épargner chaque mois, sans vous mettre en difficulté ?

Profitez-en pour repérer les dépenses que vous ne choisissez plus : abonnements oubliés, assurances en doublon, frais bancaires. Chaque euro récupéré ici est un euro qui pourra travailler pour vous.

Se payer en premier

La plupart des gens épargnent ce qui reste à la fin du mois. Le problème, c'est qu'il reste rarement quelque chose.

La méthode inverse fonctionne mieux : programmez un virement automatique vers votre épargne le jour où vos revenus arrivent, puis vivez

avec le reste. Le montant compte moins que la régularité : 50 € par mois qui partent sans y penser valent mieux que 300 € promis et jamais versés.

L'épargne de précaution

C'est la réserve qui vous permet de faire face à un imprévu sans vendre un placement au mauvais moment ni recourir au crédit : une panne de voiture, une dépense de santé, une baisse de revenus.

> Repère Serpat Conseils
>
> Visez l'équivalent de 3 à 6 mois de dépenses courantes. Prévoyez davantage si vos revenus sont irréguliers (indépendant, commissions) ou si vous êtes propriétaire bailleur.

Cette somme doit rester disponible immédiatement, sans risque de perte. Sa place naturelle : les livrets d'épargne réglementée, comme le Livret A.

Le Livret A en 2026

- Plafond des versements : 22 950 €.
- Taux : 1,7 % par an depuis le 1er août 2026. Il est révisé tous les six mois.
- Intérêts exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

Sources : Service-Public, fiche « Livret A » (F2365), consultée le 19 novembre 2026 ; ministère de l'Économie, communiqué du 15 juillet 2026.

Son rendement est modeste, et parfois inférieur à l'inflation (voir le trou 3). Ce n'est pas un défaut : on ne demande pas à une épargne de précaution de rapporter, on lui demande d'être là le jour où l'on en a besoin.

Donner un objectif à chaque euro

Une fois la réserve constituée, chaque somme épargnée doit répondre à deux questions : à quoi servira-t-elle, et quand ? L'horizon de placement est le premier critère de choix, bien avant le rendement espéré.

Horizon	Exemples	Priorité
Moins de 3 ans	Voyage, voiture, apport proche	Sécurité et disponibilité
3 à 8 ans	Achat immobilier, études des enfants	Équilibre entre sécurité et rendement
Plus de 8 ans	Retraite, transmission	Possibilité d'accepter des fluctuations

Ces durées sont des repères, pas des règles. Elles traduisent une idée simple : plus vous avez de temps devant vous, plus vous pouvez traverser une baisse des marchés sans être contraint de vendre.

Un dernier point avant d'investir : si vous remboursez un crédit à la consommation coûteux, comme un crédit renouvelable, son taux dépasse souvent ce qu'un placement prudent peut rapporter. Le rembourser en priorité est alors souvent le choix le plus rentable.

À retenir

- Connaître ses flux avant de choisir un placement.
- Épargner en premier, automatiquement.
- Garder une réserve de précaution disponible et sans risque.
- Donner un objectif et un horizon à chaque somme.

Trou 2

2

Le temps, votre meilleur club

Pourquoi commencer tôt compte souvent plus que verser beaucoup.

- Intérêts simples, intérêts composés
- L'effet boule de neige
- Commencer tôt ou verser plus ?
- La règle de 72

L'essentiel

- Les intérêts composés sont des intérêts qui produisent à leur tour des intérêts.
- Leur effet est faible au début, puis s'accélère avec les années.
- À effort égal, commencer tôt peut rapporter davantage que verser plus, plus tard.

Sur le parcours

Au golf, le swing le plus efficace n'est pas le plus puissant, c'est le plus régulier. Répété des milliers de fois, il finit par faire la différence. L'épargne fonctionne de la même façon : la régularité, multipliée par le temps, produit des effets que l'effort seul ne permet pas d'atteindre.

Intérêts simples, intérêts composés

Avec des intérêts simples, seul le capital de départ rapporte. Avec des intérêts composés, les intérêts gagnés s'ajoutent au capital et produisent eux-mêmes des intérêts la période suivante.

L'exemple de la Banque de France

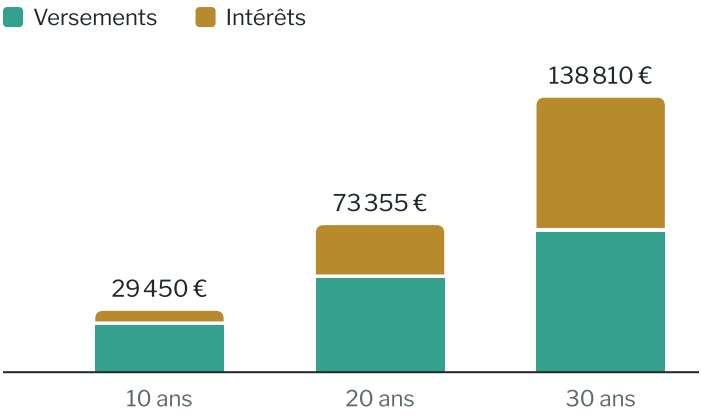
1 000 € placés à 5 % deviennent 1 100 € en deux ans avec des intérêts simples, et 1 102,50 € avec des intérêts composés.

Source : Institut national de la consommation, avec la Banque de France, « Quelle est la différence entre les intérêts simples et composés ? », novembre 2025.

2,50 € d'écart : c'est presque rien. Mais cet écart grandit chaque année, car il s'applique à une base de plus en plus large.

L'effet boule de neige

Prenons une épargne de 200 € par mois, avec un rendement hypothétique de 4 % par an, constant, avant frais et fiscalité.



Capital obtenu avec 200 € par mois à 4 % par an (hypothèse).

Durée	Total versé	Capital	Dont intérêts
10 ans	24 000 €	29 450 €	5 450 €
20 ans	48 000 €	73 355 €	25 355 €
30 ans	72 000 €	138 810 €	66 810 €

Entre la 20e et la 30e année, vous versez 24 000 € de plus, mais le capital progresse d'environ 65 000 €. Au bout de 30 ans, les intérêts représentent près de la moitié du capital.

Commencer tôt ou verser plus ?

Deux épargnants versent chacun 72 000 € au total, avec la même hypothèse de 4 % par an.

Épargnant	Versement	Durée	Capital au terme
A	200 € par mois	30 ans	138 810 €
B	400 € par mois	15 ans	98 436 €

À effort total égal, l'épargnant A termine avec environ 40 000 € de plus. Ses premiers versements ont simplement eu plus de temps pour travailler.

La règle de 72

Pour estimer le temps nécessaire pour doubler un capital, divisez 72 par le taux de rendement annuel.

Rendement annuel	Temps pour doubler
2 %	environ 36 ans
3 %	environ 24 ans
4 %	environ 18 ans
6 %	environ 12 ans

C'est une approximation, utile pour se faire une idée rapide : à 4 %, le calcul exact donne 17,7 ans. Elle fonctionne aussi à l'envers : avec une inflation de 3 % par an, les prix doublent en 24 ans environ.

Les taux utilisés sont des hypothèses de calcul, pas des promesses. Les supports qui visent un rendement plus élevé exposent à un risque de perte en capital, et les performances

passées ne préjugent pas des performances futures. Calculs Serpat Conseils : versements en fin de mois, capitalisation mensuelle, taux constant.

À retenir

- Le temps est le levier le plus simple à activer.
- Commencer tôt, même avec un petit montant.
- La régularité compte plus que le montant.
- 72 divisé par le taux donne le nombre d'années pour doubler.

Trou 3

3

L'adversaire silencieux : l'inflation

Ce que la hausse des prix fait, sans bruit, à votre épargne.

- Ce qu'est l'inflation
- Le pouvoir d'achat de 1 000 €
- Le rendement réel
- Que faire ?

L'essentiel

- L'inflation est la hausse générale des prix : avec le temps, la même somme permet d'acheter moins de choses.
- Ce qui compte n'est pas le rendement affiché, mais le rendement après inflation.
- Une épargne qui rapporte moins que l'inflation perd du pouvoir d'achat, même si son montant augmente.

Sur le parcours

> Le vent ne se voit pas, mais tout bon golfeur en tient compte avant chaque coup. Ignorer l'inflation, c'est jouer face au vent en visant comme s'il n'existait pas : la balle part droit, mais retombe plus court que prévu.

Ce qu'est l'inflation

L'inflation mesure la hausse moyenne des prix des biens et services consommés par les ménages. En France, elle est calculée chaque mois par l'Insee, à partir de l'indice des prix à la consommation.

3,4 %

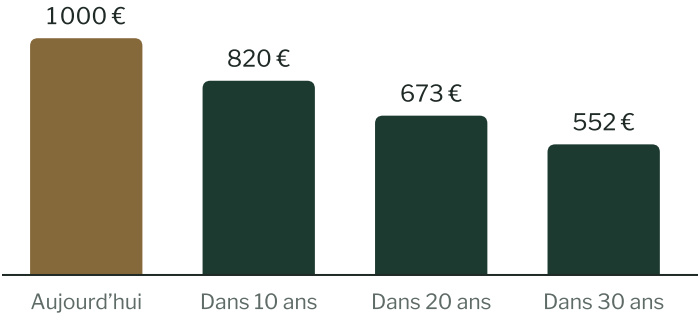
C’est la hausse des prix sur un an mesurée par l’Insee en octobre 2026.

Source : Insee, Informations rapides n° 271, « En octobre 2026, les prix à la consommation augmentent de 3,4 % sur un an », novembre 2026.

L’inflation varie beaucoup d’une période à l’autre. L’important est de comprendre son effet cumulé, sur longue durée.

Le pouvoir d’achat de 1000 €

Voici ce que représenteront 1000 € d’aujourd’hui, en pouvoir d’achat, si cet argent dort sans rien rapporter.



Pouvoir d'achat de 1000 € avec une inflation de 2 % par an (hypothèse).

Dans	Inflation de 2 % par an	Inflation de 3 % par an
10 ans	820 €	744 €
20 ans	673 €	554 €
30 ans	552 €	412 €

Avec 2 % d'inflation par an, une somme laissée sous le matelas perd près de la moitié de son pouvoir d'achat en 30 ans.

Le rendement réel

Le rendement réel est ce qui reste une fois l'inflation déduite. En première approximation : rendement réel = rendement affiché − inflation.

Illustration

Si un livret rapporte 1,7 % pendant une année où les prix augmentent de 3,4 %, votre solde progresse, mais votre pouvoir d'achat recule d'environ 1,6 % sur l'année.

Que faire ?

Il ne s'agit pas de fuir les placements sans risque. L'épargne de précaution doit rester disponible, même si elle ne bat pas toujours l'inflation : c'est le prix de la sécurité.

En revanche, l'argent destiné au long terme, comme la retraite ou la transmission, a vocation à viser un rendement supérieur à l'inflation. Cela implique d'accepter une part de risque, mesurée et adaptée à votre horizon : c'est l'objet du trou suivant.

Pensez aussi à faire vos projections en euros constants : 2 000 € de revenus dans 25 ans n'auront pas le pouvoir d'achat de 2 000 € aujourd'hui.

À retenir

- Regarder le rendement après inflation.
- L'épargne de précaution n'a pas vocation à battre l'inflation.
- L'argent de long terme, oui, avec un risque mesuré.
- Faire ses projections en euros constants.

Trou 4

4

Risque, rendement et diversification

Pas de rendement sans risque : apprendre à le doser.

- Le couple rendement et risque
- Mesurer le risque
- Diversifier
- Le temps et les émotions

L'essentiel

- Tout placement qui vise un rendement supérieur aux livrets comporte un risque, dont celui de perdre une partie du capital.
- La diversification réduit le risque de tout perdre sur un seul pari, sans le supprimer.
- Votre horizon et votre capacité à supporter une baisse comptent autant que le rendement espéré.

Sur le parcours

Devant un obstacle d'eau, deux options : attaquer le green directement, ou jouer court et assurer. Un bon stratège ne choisit pas selon son envie, mais selon son score et les trous qui restent à jouer. En patrimoine, votre score, c'est votre situation. Les trous qui restent, c'est votre horizon.

Le couple rendement et risque

C'est la règle la plus importante de la finance : un rendement potentiellement plus élevé se paie par un risque plus élevé. Si l'on vous promet les deux à la fois, méfiez-vous.

Famille	Ce qu'elle peut apporter	Ce qu'elle peut coûter
Livrets, fonds en euros	Sécurité, disponibilité	Rendement modeste, parfois inférieur à l'inflation
Obligations	Revenus plus réguliers	Défaut de l'émetteur, variations de valeur
Actions	Potentiel de croissance sur longue durée	Fortes variations, perte en capital possible
Immobilier	Revenus locatifs, actif tangible	Revente lente, risque locatif, perte en capital possible

Ces caractéristiques sont générales : chaque support a ses propres risques, décrits dans sa documentation.

Mesurer le risque

Pour les produits d'investissement, le document d'informations clés (DIC), remis avant la souscription, comporte un indicateur de risque gradué de 1, le plus faible, à 7, le plus élevé. Il indique aussi la durée de détention recommandée et les coûts. Lisez-le.



Risque plus faible
Rendement potentiel plus faible

Risque plus élevé
Rendement potentiel plus élevé

L'indicateur de risque du DIC, de 1 à 7.

La réglementation impose aussi à tout conseiller d'évaluer, avant de vous recommander quoi que ce soit, votre situation financière, vos objectifs, vos connaissances et votre expérience, ainsi que votre capacité à supporter des pertes. C'est ce qu'on appelle votre profil d'investisseur.

Diversifier

Diversifier, c'est répartir son épargne pour qu'un seul événement ne puisse pas tout emporter. On peut diversifier :

- entre familles de placements : monétaire, obligations, actions, immobilier ;
- entre zones géographiques et secteurs d'activité ;
- entre émetteurs : un fonds investi dans des centaines d'entreprises dépend moins de chacune d'elles ;
- dans le temps : investir une somme fixe chaque mois permet d'acheter davantage de parts quand les prix baissent, et moins quand ils montent. Cela lisse le prix d'achat, sans supprimer le risque.

La diversification ne garantit ni un gain ni l'absence de perte. Elle évite surtout qu'une erreur ou un accident isolé ait des conséquences définitives.

Le temps et les émotions

Les marchés montent et baissent. Ce qui transforme une baisse passagère en perte définitive, c'est souvent une vente au mauvais moment, sous l'effet de la peur ou d'un besoin d'argent imprévu. Trois pièges reviennent souvent :

- vendre dans la panique après une baisse ;
- acheter ce qui a déjà beaucoup monté, parce que tout le monde en parle ;
- tout miser sur un seul placement, par excès de confiance.

La meilleure protection se construit en amont : une épargne de précaution suffisante, un horizon clair pour chaque somme, et une répartition que vous comprenez.

À retenir

- Un rendement plus élevé se paie toujours par un risque plus élevé.
- Le DIC indique le risque, de 1 à 7, la durée conseillée et les coûts.
- Diversifier entre placements, zones et dans le temps.
- Ne jamais investir à risque l'argent dont on aura besoin à court terme.

Trou 5

5

Comprendre sa fiscalité

Taux marginal, taux moyen : la différence qui guide vos décisions.

- Le barème 2026
- Taux marginal et taux moyen
- À quoi sert le taux marginal ?
- Une idée reçue

L'essentiel

- Le taux marginal d'imposition (TMI) est le taux de la tranche la plus haute atteinte par vos revenus. Il ne s'applique qu'à la dernière fraction de ces revenus.
- Le taux moyen est votre impôt divisé par votre revenu imposable. Il est toujours inférieur au taux marginal.
- Le TMI mesure l'intérêt d'une déduction ; le taux moyen mesure votre niveau réel d'imposition.

Sur le parcours

Au golf, connaître son handicap permet de savoir quels coups tenter. En fiscalité, connaître son taux marginal permet de savoir quelles décisions ont un vrai intérêt, et lesquelles n'en ont aucun.

Le barème 2026

L'impôt sur le revenu est progressif : vos revenus sont découpés en tranches, et chaque tranche est imposée à son propre taux. Voici le barème appliqué en 2026 aux revenus de 2025, pour une part de quotient familial.

Revenu imposable pour une part	Taux
Jusqu'à 11 600 €	0 %
De 11 601 € à 29 579 €	11 %
De 29 580 € à 84 577 €	30 %
De 84 578 € à 181 917 €	41 %
Plus de 181 917 €	45 %

Sources : Service-Public, fiche « Calcul de l'impôt sur le revenu » (F1419), consultée le 19 novembre 2026 ; loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026.

Le revenu net imposable du foyer est d'abord divisé par son nombre de parts : c'est le quotient familial. L'impôt calculé pour une part est ensuite multiplié par ce nombre de parts. D'autres mécanismes, comme le plafonnement du quotient familial ou la décote, peuvent modifier le résultat.

Taux marginal et taux moyen

Votre taux marginal est le taux de la tranche la plus élevée atteinte par votre revenu par part. Il indique ce que vous paieriez sur 100 € de revenu supplémentaire, ou ce que vous économiseriez avec 100 € de revenu imposable en moins.

Votre taux moyen rapporte votre impôt à votre revenu net imposable. C'est votre niveau réel d'imposition.

Exemple : un célibataire déclare 30 000 €

De 0 à 11 600 € à 0 %	0 €
De 11 601 € à 29 579 € à 11 %	1 977,69 €
Les 421 € au-delà, à 30 %	126,30 €
Impôt	**2 103,99 €**

Son taux marginal est de 30 %, mais son impôt ne représente que 7,01 % de son revenu : c'est son taux moyen.

D'autres exemples publiés par Service-Public pour l'impôt 2026 :

Foyer	Revenu	Impôt	TMI	Taux moyen
Couple sans enfant	60 000 €	4 207,98 €	30 %	7,01 %
Couple, 2 enfants	60 000 €	2 772 €	11 %	4,62 %
Couple, 2 enfants	90 000 €	9 593,98 €	30 %	10,66 %

À quoi sert le taux marginal ?

C'est l'outil de décision pour tout ce qui modifie votre revenu imposable :

- **Les versements sur un PER.** Avec un TMI de 30 %, 1 000 € déduits font économiser 300 € d'impôt ; avec un TMI de 11 %, 110 €.
- **Le déficit foncier.** Son intérêt dépend directement du taux auquel il réduit votre revenu imposé.
- **L'option pour le barème.** Pour vos revenus de placements, imposés par défaut au prélèvement forfaitaire, l'option pour le barème peut être plus favorable si votre TMI est de 0 % ou 11 %. Elle est globale et se décide chaque année.

Une idée reçue

« Changer de tranche fait baisser mon revenu. » C'est faux pour l'impôt sur le revenu. Une hausse de revenu qui vous fait changer de tranche n'est imposée au taux supérieur que pour la partie qui dépasse le seuil. Votre revenu après impôt augmente toujours, même si c'est un peu moins que la hausse brute.

À retenir

- TMI : le taux de votre dernière tranche.
- Taux moyen : votre impôt divisé par votre revenu imposable.
- Une hausse de revenu augmente toujours le revenu après impôt.
- Le TMI mesure l'intérêt d'une déduction.

Trou 6

6

L'assurance vie

Une enveloppe souple, pour épargner et transmettre.

- Une enveloppe, pas un placement
- Fonds en euros et unités de compte
- Retirer : la fiscalité des rachats
- Transmettre : la clause bénéficiaire

L'essentiel

- L'assurance vie est une enveloppe dans laquelle on choisit des supports, plus ou moins risqués.
- L'épargne reste disponible ; lors d'un retrait, seule la part de gains est imposée, plus légèrement après 8 ans.
- Elle offre un cadre fiscal favorable pour transmettre un capital aux personnes de votre choix.

Sur le parcours

Un sac de golf ne joue aucun coup. Ce sont les clubs qu'on y range qui comptent, et la façon de les choisir selon le parcours. L'assurance vie, c'est le sac : sa valeur dépend des supports que vous y placez.

Une enveloppe, pas un placement

On entend souvent : « l'assurance vie rapporte tant ». C'est un raccourci. Un contrat d'assurance vie est une enveloppe juridique et fiscale. Son rendement dépend des supports choisis à l'intérieur, et de ses frais.

Vous pouvez y verser quand vous le souhaitez, par versements libres ou programmés, sans plafond légal, et récupérer tout ou partie de votre épargne à tout moment par un rachat.

Fonds en euros et unités de compte

- **Le fonds en euros.** Le capital est garanti par l'assureur, selon les conditions du contrat : la garantie peut s'entendre nette des frais de gestion. Son rendement est modeste et varie chaque année.
- **Les unités de compte.** Fonds d'actions, d'obligations, supports immobiliers… Elles visent un rendement plus élevé sur longue durée, sans garantie : les montants investis en unités de compte ne sont pas garantis et varient à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment de l'évolution des marchés financiers.

La répartition entre les deux se décide selon votre horizon et votre profil. Elle peut évoluer dans le temps, grâce aux arbitrages entre supports.

Retirer : la fiscalité des rachats

Lors d'un rachat, seule la part de gains comprise dans la somme retirée est imposée. Le reste correspond à vos versements, qui ne sont pas imposés.

Exemple

Vous avez versé 10 000 € ; le contrat vaut aujourd'hui 12 000 €. Les gains, 2 000 €, représentent un sixième du contrat. Si vous retirez 3 000 €, la part de gains imposable est de 3 000 € ÷ 6 = 500 €.

Pour les versements effectués depuis le 27 septembre 2017 :

Ancienneté du contrat	Imposition des gains
Moins de 8 ans	12,8 %, ou barème de l'impôt sur option
Plus de 8 ans	Abattement annuel de 4 600 € (personne seule) ou 9 200 € (couple), puis 7,5 % ; 12,8 % pour la part liée aux versements qui dépassent 150 000 €
Dans tous les cas	Prélèvements sociaux de 17,2 %

Dans notre exemple, si le contrat a plus de 8 ans, les 500 € de gains sont couverts par l'abattement : pas d'impôt sur le revenu, seuls les prélèvements sociaux s'appliquent. L'assurance vie n'est pas concernée par la hausse des prélèvements sociaux à 18,6 % intervenue en 2026.

Sources : Service-Public, fiches F22414 (revenus d'un contrat d'assurance vie) et F2329 (prélèvements sociaux), consultées le 19 novembre 2026.

Transmettre : la clause bénéficiaire

Au décès de l'assuré, le capital est versé aux bénéficiaires désignés dans la clause bénéficiaire, avec une fiscalité propre, distincte de celle de la succession.

Situation	Fiscalité au décès
Versements avant 70 ans	Abattement de 152 500 € par bénéficiaire, puis prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 € et de 31,25 % au-delà
Versements après 70 ans	Droits de succession sur la part des primes versées qui dépasse 30 500 €, seuil global pour l'ensemble des contrats ; les gains ne sont pas taxés
Conjoint, partenaire de Pacs	Exonérés

Source : impots.gouv.fr, « Je suis bénéficiaire d'une assurance-vie, comment sont imposées les primes ? », modifié le 4 juillet 2022, consulté le 19 novembre 2026.

Relisez votre clause bénéficiaire à chaque grand événement de vie : mariage, Pacs, naissance, séparation, décès. Une clause rédigée il y a quinze ans peut ne plus correspondre à vos souhaits.

À retenir

- L'assurance vie est le sac : son rendement dépend des supports choisis.
- Fonds en euros garanti, unités de compte non garanties.
- Seule la part de gains est imposée, plus légèrement après 8 ans.
- 152 500 € par bénéficiaire pour les versements avant 70 ans.

Trou 7

7

Le plan d'épargne retraite

Un avantage fiscal aujourd'hui, en échange d'une épargne bloquée jusqu'à la retraite.

- Le principe
- Le plafond de déduction en 2026
- La sortie
- PER ou assurance vie ?

L'essentiel

- Les versements sur un PER peuvent être déduits du revenu imposable, dans la limite d'un plafond.
- En contrepartie, l'épargne est bloquée jusqu'à la retraite, sauf cas prévus par la loi, et elle est imposée à la sortie.
- Son intérêt dépend surtout de votre taux marginal, aujourd'hui et à la retraite.

Sur le parcours

Au golf, les derniers trous se préparent dès le départ : on gère son énergie et son score pour finir fort. Le PER fonctionne dans cet esprit. Il organise dès aujourd'hui des revenus pour la fin du parcours.

Le principe

Le plan d'épargne retraite (PER) est conçu pour la retraite. L'État vous accorde un avantage fiscal au moment où vous épargnez, en échange d'une épargne bloquée jusqu'à votre départ à la retraite.

Un déblocage anticipé reste possible dans des cas prévus par la loi, notamment l'achat de la résidence principale, le décès du conjoint ou du partenaire de Pacs, l'invalidité, le surendettement ou la fin des droits au chômage.

Le plafond de déduction en 2026

> Plafond 2026
>
> 10 % de vos revenus professionnels de 2025, avec un minimum de 4 710 € et un maximum de 37 680 €.

La loi de finances pour 2026 a apporté trois changements :

- la part non utilisée du plafond peut être reportée pendant 5 ans au lieu de 3, à partir du plafond de 2026 ;
- les versements effectués à partir de 70 ans ne sont plus déductibles ;
- les prélèvements sociaux sur les gains passent de 17,2 % à 18,6 % pour les sommes récupérées depuis le 1er janvier 2026.

Sources : Service-Public, fiche « PER individuel » (F36526) et actualité du 29 avril 2026, consultées le 19 novembre 2026.

L'effet de la déduction

Chaque euro déduit réduit votre impôt au niveau de votre taux marginal :

TMI aujourd'hui	Économie d'impôt pour 1 000 € versés	Effort réel
11 %	110 €	890 €
30 %	300 €	700 €
41 %	410 €	590 €

Plus votre taux marginal est élevé, plus l'avantage immédiat est important. Si vous n'êtes pas imposable, la déduction ne vous apporte rien.

La sortie

À la retraite, l'épargne peut être récupérée en capital, en rente viagère, ou en combinant les deux, selon le contrat.

En capital, la part qui correspond aux versements déduits est imposée au barème de l'impôt sur le revenu. La part qui correspond aux gains supporte un prélèvement forfaitaire de 31,4 % : 12,8 % d'impôt et 18,6 % de prélèvements sociaux.

Le PER décale donc l'impôt plus qu'il ne le supprime. Économiser 30 % à l'entrée pour payer 11 % à la sortie crée un vrai gain ; économiser 30 %

pour payer 30 % revient surtout à décaler l'impôt dans le temps.

Vous pouvez aussi renoncer à déduire vos versements : la part de capital correspondante sortira alors sans impôt.

PER ou assurance vie ?

	PER	Assurance vie
À l'entrée	Versements déductibles, dans la limite du plafond	Aucun avantage
Disponibilité	Bloqué jusqu'à la retraite, sauf exceptions	À tout moment
À la sortie	Versements déduits : barème. Gains : 31,4 %	Gains seulement, allégés après 8 ans

Les deux enveloppes se complètent souvent : le PER pour la part réellement destinée à la retraite, l'assurance vie pour la souplesse et la transmission.

À retenir

- Déduction à l'entrée, imposition à la sortie.
- Épargne bloquée jusqu'à la retraite, sauf cas prévus par la loi.
- Surtout intéressant si votre TMI est élevé aujourd'hui et plus bas demain.
- Complémentaire de l'assurance vie.

Trou 8

8

L'immobilier

Loyers, crédit, fiscalité, SCPI : regarder au-delà de la pierre.

- Rentabilité brute et nette
- L'effet de levier du crédit
- Location vide ou meublée
- Les SCPI

L'essentiel

- Un investissement locatif se juge sur sa rentabilité nette, après charges, impôts et périodes sans locataire, pas sur le loyer affiché.
- Le crédit permet d'investir avec un apport limité : il amplifie les gains comme les pertes.
- Les SCPI permettent d'investir dans l'immobilier sans le gérer, avec des frais et une revente à connaître.

Sur le parcours

Un beau fairway ne fait pas un bon trou si le green est inaccessible. Un bel appartement ne fait pas un bon investissement si personne ne veut le louer au prix prévu. La première question n'est pas « combien ça rapporte ? », mais « qui louera ce logement, et pourquoi ici ? ».

Rentabilité brute et nette

La rentabilité brute rapporte les loyers annuels au prix d'achat. Elle sert à comparer des annonces, mais elle surestime ce que vous gagnerez. Prenons un exemple fictif : un appartement acheté 200 000 €, frais compris, loué 800 € par mois.

Étape	Par an	Rendement
Loyers (800 € × 12)	9 600 €	4,8 % brut
Charges non récupérables, taxe foncière, assurance, gestion (hypothèse)	− 2 400 €	
Revenu net de charges	7 200 €	3,6 %
Avec un mois sans locataire	6 400 €	3,2 %

Il faut encore retirer l'impôt sur ces revenus. Et la valeur du bien peut évoluer, à la hausse comme à la baisse : l'immobilier comporte lui aussi un risque de perte en capital.

L'effet de levier du crédit

Le crédit permet d'acheter un bien avec un apport limité. Si sa valeur évolue, la variation porte sur le prix total du bien, mais elle se mesure sur votre seul apport.

Exemple simplifié

Un bien de 200 000 €, acheté soit comptant, soit avec 20 000 € d'apport et un crédit pour le reste.

Si le prix varie de 10 %, le gain ou la perte est de 20 000 € dans les deux cas. Rapporté à la mise de départ :

Si le prix	Achat comptant	Apport de 20 000 €
monte de 10 %	+ 10 %	+ 100 %
baisse de 10 %	− 10 %	− 100 %, tout l'apport

Avant intérêts d'emprunt, frais d'acquisition et fiscalité.

Le levier fonctionne dans les deux sens. Les mensualités doivent rester supportables, même en cas de vacance locative ou de travaux imprévus. Les intérêts d'emprunt, eux, sont déductibles des loyers au régime réel.

Les règles du crédit immobilier

Le Haut Conseil de stabilité financière limite le taux d'effort des emprunteurs à 35 % de leurs revenus et la durée des crédits immobiliers à 25 ans. Les banques peuvent y déroger pour une part limitée de leurs dossiers, dans la limite de 20 % de leur production de crédits. Avec 4 000 € de revenus par mois, l'ensemble des mensualités de crédit ne devrait donc pas dépasser 1 400 €.

Source : ACPR, Analyses et synthèses n° 183, « Le financement de l'habitat en 2025 », juillet 2026.

Location vide ou meublée

Les loyers ne sont pas imposés de la même façon selon que le logement est loué vide ou meublé.

	Location vide	Location meublée
Revenus	Revenus fonciers	Bénéfices industriels et commerciaux
Régime simplifié	Micro-foncier : abattement de 30 % si les revenus bruts ne dépassent pas 15 000 € par an	Micro-BIC : abattement de 50 % en location de longue durée, si les recettes ne dépassent pas 83 600 € en 2026
Régime réel	Charges réelles déductibles ; déficit foncier imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 € par an, hors intérêts	Charges et amortissement du bien déductibles
Prélèvements sociaux 2026	17,2 %	18,6 %

En location meublée, pour les ventes réalisées depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul de la plus-value. Certaines résidences, notamment pour étudiants ou pour personnes âgées, échappent à cette règle. Le régime le plus adapté dépend de votre taux marginal, du financement et de votre horizon de revente.

Vérifiez aussi le diagnostic de performance énergétique (DPE). Depuis le 1er janvier 2025, un logement classé G ne peut plus être loué ; les logements classés F seront concernés à partir de 2028, puis ceux classés E à partir de 2034.

Sources : Service-Public, fiches F1991 (location non meublée), F32744 (location meublée) et F16096 (DPE) ; impots.gouv.fr, prélèvements sociaux sur les revenus locatifs, juillet 2026 ; loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, article 84. Consultés le 19 novembre 2026.

Les SCPI

Une société civile de placement immobilier (SCPI) collecte l'épargne de nombreux investisseurs pour acheter et gérer un parc immobilier : bureaux, commerces, logements, santé, logistique. Elle reverse aux associés une partie des loyers encaissés, en proportion des parts détenues. D'après l'Autorité des marchés financiers :

- les frais d'entrée représentent de 5 % à 12 % du prix de la part ;
- des frais de gestion de 8 % à 10 % sont prélevés sur les revenus ;
- ni les revenus ni le capital ne sont garantis, et la revente des parts peut prendre plusieurs semaines, voire plusieurs mois.

> « La SCPI est un placement à long terme (10 à 20 ans), investissez uniquement des sommes que vous n'aurez pas à utiliser avant des années. »
>
> AMF

Le rendement d'une SCPI est souvent présenté sous la forme d'un taux de distribution. Il ne mesure que les revenus versés, pas l'évolution de la valeur des parts, qui peut baisser. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : AMF, « SCPI : un autre moyen d'investir dans l'immobilier », consultée le 19 novembre 2026.

À retenir

- Juger un investissement sur sa rentabilité nette.
- Le levier amplifie les gains comme les pertes.
- Vide ou meublé : deux fiscalités, un choix selon votre TMI.
- SCPI : long terme, frais d'entrée élevés, revente non garantie.

Trou 9

9

Les frais

Le petit pourcentage qui pèse lourd avec le temps.

- Les différents frais
- Leur effet sur 20 ans
- Où les trouver
- Bien les juger

L'essentiel

- Les frais réduisent le rendement chaque année, et leur effet se cumule, comme les intérêts composés mais en sens inverse.
- Ce sont les frais totaux qui comptent : entrée, gestion, supports, arbitrages, sortie.
- Un frais n'est pas mauvais en soi : il doit correspondre à un service réel.

Sur le parcours

Un coup de pénalité ne fait pas perdre un tournoi. Un coup perdu à chaque trou, si. Les frais fonctionnent de la même manière : un petit pourcentage, répété chaque année, finit par peser lourd.

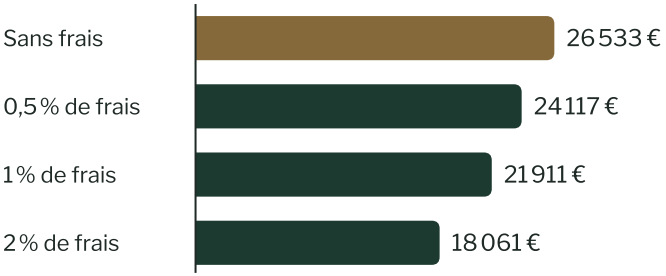
Les différents frais

Frais	Ce qu'ils rémunèrent
D'entrée ou sur versements	La souscription, prélevés sur chaque versement
De gestion de l'enveloppe	La tenue du contrat ou du compte, chaque année
Des supports	La gestion des fonds eux-mêmes, inclus dans leur valeur
D'arbitrage	Les changements de supports
De sortie	La revente ou le rachat, selon les produits

En immobilier s'ajoutent les frais d'acquisition, comme les frais de notaire ou d'agence, et la gestion locative si vous la déléguez.

Leur effet sur 20 ans

10 000 € placés pendant 20 ans, avec un rendement hypothétique de 5 % par an avant frais :



Capital au bout de 20 ans selon les frais annuels (hypothèse de 5 % par an avant frais).

Avec 2 % de frais par an, le capital final est inférieur d'environ 8 500 € à celui obtenu sans frais : près d'un tiers de moins.

Calculs Serpat Conseils : frais déduits du rendement chaque année, taux constant, avant fiscalité. Ces taux sont des hypothèses, pas des promesses.

Où les trouver

Les frais doivent vous être présentés avant toute souscription. Le document d'informations clés (DIC) indique les coûts du produit et leur effet sur le rendement. Pour un contrat d'assurance vie, la notice ou les conditions générales détaillent les frais de l'enveloppe ; chaque support a, en plus, ses propres frais.

Bien les juger

Le moins cher n'est pas toujours le meilleur choix. Un frais peut rémunérer une gestion, une garantie, un conseil, un suivi. La bonne question n'est pas « combien ça coûte ? », mais « qu'est-ce que j'obtiens en échange, et en ai-je besoin ? ».

Comparez toujours des frais totaux, sur la durée prévue de votre placement, et pas seulement les frais d'entrée mis en avant.

À retenir

- Les frais se cumulent, comme les intérêts.
- Comparer les frais totaux, pas seulement l'entrée.
- Le DIC présente les coûts avant toute souscription.
- Un frais se juge au service rendu.

Trou 10

10

Transmettre

Donner, léguer, protéger : les règles à connaître tôt.

- La succession
- Donner de son vivant
- Les formes de donation
- Les précautions

L'essentiel

- Le conjoint survivant et le partenaire de Pacs sont exonérés de droits de succession.
- Chaque parent peut transmettre 100 000 € à chaque enfant sans droits, et cet abattement se renouvelle tous les 15 ans pour les donations.
- Anticiper permet d'utiliser les abattements plusieurs fois, et de protéger ses proches.

Sur le parcours

> Avant de putter, on lit le green : la pente, la vitesse, le grain. Transmettre, c'est lire le terrain familial avant d'agir : qui protéger, comment, et à quel moment.

La succession

Au décès, les biens du défunt sont transmis à ses héritiers. Selon le lien de parenté, des droits de succession peuvent être dus, après application d'un abattement.

- **Conjoint survivant, partenaire de Pacs :** exonérés de droits de succession.

- **Enfant :** abattement de 100 000 € de la part de chaque parent ; au-delà, un barème progressif s'applique.

Part taxable après abattement, en ligne directe	Taux
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 072 € à 12 109 €	10 %
De 12 109 € à 15 932 €	15 %
De 15 932 € à 552 324 €	20 %
De 552 324 € à 902 838 €	30 %
De 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
Au-delà de 1 805 677 €	45 %

Les abattements déjà utilisés par des donations consenties dans les 15 ans qui précèdent le décès ne se cumulent pas.

Source : impots.gouv.fr, « Comment dois-je calculer les droits de succession ? », mis à jour en juillet 2026, consulté le 19 novembre 2026.

Donner de son vivant

L'abattement de 100 000 € par parent et par enfant s'applique aussi aux donations. Il se renouvelle tous les 15 ans : commencer tôt permet de l'utiliser

plusieurs fois au cours d'une vie. Un couple avec deux enfants peut ainsi donner jusqu'à 400 000 € sans droits de donation.

Un don familial de somme d'argent peut s'y ajouter, jusqu'à 31 865 €, si le donateur a moins de 80 ans et que le bénéficiaire est majeur : enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou, à défaut de descendants, neveu ou nièce. Ce don doit être déclaré par le bénéficiaire dans le mois qui suit.

Exemple

Un parent donne 150 000 € à son enfant, sans recourir au don familial exonéré. Après l'abattement de 100 000 €, 50 000 € sont taxables, soit 8 194,35 € de droits.

Les formes de donation

- **Le don manuel :** la remise d'une somme d'argent ou d'un bien meuble, déclarée à l'administration fiscale.
- **La donation devant notaire :** obligatoire pour transmettre un bien immobilier.
- **La donation-partage :** elle répartit des biens entre vos enfants et fige leur valeur au jour de la

donation, ce qui limite les risques de désaccord au moment de la succession.

- **La donation de la nue-propriété :** vous conservez l'usufruit, c'est-à-dire l'usage du bien ou ses revenus. Les droits sont calculés sur la seule valeur de la nue-propriété, fixée selon votre âge par un barème fiscal.

Sources : impots.gouv.fr, « Que puis-je donner à mes enfants, petits-enfants sans avoir à payer de droits ? », modifié le 13 juillet 2026 ; Service-Public, fiches F36656 (don de somme d'argent) et F14203 (droits de donation). Consultés le 19 novembre 2026.

Les précautions

- **Votre propre sécurité.** Une donation est en principe irrévocable. Ne donnez que ce dont vous n'aurez pas besoin, en pensant à la retraite et à la dépendance.
- **L'équité entre vos enfants.** Une donation simple est prise en compte lors de la succession ; mal préparée, elle peut créer des déséquilibres.
- **Le calendrier.** Le délai de 15 ans récompense ceux qui anticipent.
- **Les autres outils.** L'assurance vie offre un cadre complémentaire pour transmettre un capital (voir le trou 6).

Une transmission se prépare le plus souvent avec un notaire, dans une réflexion d'ensemble sur votre patrimoine, votre famille et vos besoins futurs.

À retenir

- Conjoint et partenaire de Pacs : exonérés de droits de succession.
- 100 000 € par parent et par enfant, renouvelables tous les 15 ans.
- Jusqu'à 31 865 € de plus en don d'argent, sous conditions.
- Anticiper, sans fragiliser sa propre sécurité.

Le 19e trou

19

Dix réflexes et un lexique

Au golf, le 19e trou, c'est le club-house : le moment où l'on refait la partie.

- Les dix réflexes à retenir
- Les mots pour comprendre

Les dix réflexes

1. **Connaître ses chiffres.** Revenus, charges, capacité d'épargne : tout part de là.
2. **Constituer sa réserve.** Plusieurs mois de dépenses, disponibles et sans risque, avant d'investir.
3. **Donner un objectif à chaque euro.** Un projet, une date, donc un horizon.
4. **Commencer tôt et automatiser.** Le temps fait le plus gros du travail.
5. **Raisonner après inflation.** Le rendement réel est celui qui compte pour votre pouvoir d'achat.
6. **Doser son risque.** Ne jamais investir à risque l'argent dont on aura besoin à court terme.
7. **Diversifier.** Entre placements, zones géographiques, et dans le temps.
8. **Connaître son taux marginal.** Avant toute décision fiscale.
9. **Regarder les frais totaux.** Et ce qu'ils rémunèrent.
10. **Préparer la transmission tôt.** Et relire ses clauses bénéficiaires régulièrement.

Le lexique

Abattement

Montant déduit d'une base imposable avant le calcul de l'impôt ou des droits.

Arbitrage

Transfert de tout ou partie de l'épargne d'un support à un autre, au sein d'un même contrat.

Clause bénéficiaire

Désignation, dans un contrat d'assurance vie, des personnes qui recevront le capital au décès de l'assuré.

DIC

Document d'informations clés, remis avant la souscription d'un produit d'investissement. Il présente son niveau de risque, sa durée de détention recommandée et ses coûts.

Diversification

Répartition de l'épargne entre plusieurs supports, pour limiter l'effet d'un événement isolé.

Effet de levier

Utilisation du crédit pour investir un montant supérieur à son apport. Il amplifie les gains comme les pertes.

Fonds en euros

Support d'assurance vie dont le capital est garanti par l'assureur, selon les conditions du contrat.

Horizon de placement

Durée pendant laquelle une somme peut rester investie.

Inflation

Hausse générale des prix, qui réduit le pouvoir d'achat de la monnaie.

Liquidité

Facilité et rapidité avec lesquelles un placement peut être revendu ou récupéré.

Nue-propriété, usufruit

Les deux parts d'une propriété démembrée. L'usufruitier utilise le bien ou en perçoit les revenus ; le nu-propriétaire en devient plein propriétaire, en général au décès de l'usufruitier.

Perte en capital

Situation où la somme récupérée est inférieure à la somme investie.

Prélèvements sociaux

Contributions, comme la CSG et la CRDS, prélevées sur les revenus du patrimoine et des placements.

Rachat

Retrait de tout ou partie de l'épargne d'un contrat d'assurance vie.

Rendement réel

Rendement après déduction de l'inflation.

SCPI

Société civile de placement immobilier, qui détient et gère un patrimoine immobilier pour le compte de ses associés.

Taux d'effort

Part des revenus consacrée au remboursement des crédits.

Taux marginal d'imposition

Taux de la tranche la plus haute atteinte par le revenu imposable, pour une part.

Taux moyen d'imposition

Impôt divisé par le revenu net imposable.

Unités de compte

Supports d'assurance vie non garantis, comme des fonds d'actions ou d'obligations, dont la valeur varie à la hausse comme à la baisse.

Sources

Toutes les règles et tous les chiffres officiels de ce guide proviennent de sources institutionnelles, consultées le 19 novembre 2026.

- **Service-Public** (service-public.gouv.fr) : fiches F2365 (Livret A), F1419 (calcul de l'impôt sur le revenu), F22414 (revenus d'un contrat d'assurance vie), F2329 (prélèvements sociaux), F36526 (PER individuel), F1991 (location non meublée), F32744 (location meublée), F16096 (DPE), F36656 (don de somme d'argent), F14203 (droits de donation) ; actualité du 29 avril 2026 sur le PER.
- **impots.gouv.fr** : « Comment dois-je calculer les droits de succession ? » ; « Que puis-je donner à mes enfants, petits-enfants sans avoir à payer de droits ? » ; « Je suis bénéficiaire d'une assurance-vie, comment sont imposées les primes ? » ; prélèvements sociaux sur les revenus locatifs.
- **Insee** : Informations rapides n° 271, indice des prix à la consommation d'octobre 2026.
- **Ministère de l'Économie** : communiqué du 15 juillet 2026 sur les taux de l'épargne réglementée.
- **Autorité des marchés financiers** : « SCPI : un autre moyen d'investir dans l'immobilier ».
- **ACPR, Banque de France** : Analyses et synthèses n° 183, « Le financement de l'habitat en 2025 », juillet 2026.
- **Institut national de la consommation**, avec la Banque de France : « Quelle est la différence entre les intérêts simples et composés ? », novembre 2025.
- **Légifrance** : loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 ; loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025.

Avertissement

Ce guide a un caractère pédagogique et général. Il ne constitue ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation. Toute décision doit tenir compte de votre situation, de vos objectifs et de votre profil de risque.

Tout investissement comporte un risque de perte en capital ; les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les exemples chiffrés sont fictifs. Les calculs de rendement, d'inflation et de frais sont réalisés par Serpat Conseils à partir d'hypothèses constantes : ce sont des hypothèses de calcul, pas des promesses.

Les règles fiscales citées sont celles en vigueur au 19 novembre 2026. Le projet de loi de finances pour 2027, en discussion au Parlement, peut les modifier.

Mentions légales

Axel Jean-Pierre, entrepreneur individuel (EI), nom commercial Serpat Conseils, 8 rue Pasteille, 31130 Flourens. SIRET 809 826 431 00037 ; registre spécial des agents commerciaux (RSAC) de Toulouse, n° 809 826 431.

Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 25007449 (orias.fr) en qualité de conseiller en investissements financiers (CIF), adhérent de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des marchés financiers, le conseil étant fourni de manière non indépendante ; mandataire d'intermédiaire en assurance ; mandataire d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Activité immobilière : agent commercial habilité par Stellium Immobilier, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3101 2015 000 001 813 délivrée par la CCI de Toulouse. Membre du réseau Prodémial – Finzzle Group.

Autorités de contrôle : Autorité des marchés financiers (AMF), 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 ; Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), 4 place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09. Responsabilité civile professionnelle : Zurich Insurance Europe AG, contrat n° 7400023129.

Réclamations : axel@serpatconseils.fr. Médiation : Médiateur de l'AMF pour le conseil en investissements financiers ; AME Conso pour l'assurance et l'immobilier.

© 2026 Axel Jean-Pierre. Toute reproduction, même partielle, sans autorisation écrite préalable est interdite.

Serpat Conseils

Le serment du patrimoine

Axel Jean-Pierre · Conseiller en Gestion de Patrimoine
06 62 72 02 43 · axel@serpatconseils.fr
serpatconseils.fr