

L'incertitude économique et géopolitique freine les investisseurs



Entretien avec

JEAN-FRANÇOIS FLITI

Associé fondateur, **ALLURE FINANCE**

« L'idéal est de privilégier des placements liquides et arbitrables »

Dans un contexte d'incertitudes fiscales et économiques, Jean-François Fliti, associé fondateur d'Allure Finance, revient sur les dernières mesures de la loi de finances et leurs impacts sur le patrimoine. Il décrypte les tendances du marché immobilier et les stratégies à adopter pour s'adapter à ce nouvel environnement.

DÉCIDEURS. La loi de finances 2025 prévoit plusieurs mesures fiscales impactantes. Quelles sont celles qui concernent directement le patrimoine ?

Jean-François Fliti. Parmi les mesures notables, on trouve la contribution différentielle sur les hauts revenus, qui instaure un taux minimum d'imposition de 20 %. Cette mesure affecte particulièrement ceux qui se rémunèrent principalement par des dividendes ou des plus-values. Le régime des actions gratuites et des BSPCE a également été modifié, avec une imposition renforcée pour les managers en private equity. Ces derniers, auparavant imposés à la flat-tax, subissent désormais une taxation plus lourde lorsque la croissance de la plus-value dépasse trois fois la valeur d'acquisition. Enfin, des discussions portent sur une hausse potentielle de la flat-tax, qui pourrait concerner les dividendes, les plus-values et les revenus de l'assurance-vie. Ces changements pourraient redéfinir les stratégies d'investissement pour les particuliers et les dirigeants d'entreprise.

Y a-t-il des perspectives d'évolution pour ces mesures ?

Les discussions autour de la loi de finances pour 2026, qui auront lieu en novembre 2025, devraient apporter plus de clarté. En attendant, la nécessité de financer le réarmement français et européen pourrait entraîner de nouvelles sources de prélèvements. On parle d'un grand emprunt, d'un livret A spécial militaire ou d'une augmentation des impôts sur le capital. Le marché immobilier est en pleine mutation. Quelle est votre analyse pour 2025 ? Après un espoir de reprise, la tendance s'annonce plate. Les volumes de transactions restent très faibles, ce qui signifie que les prix ne sont pas en adéquation avec la demande. L'incertitude économique et géopolitique freine les investisseurs. De plus, la réforme du statut LMNP réduit l'intérêt de ce dispositif en réintégrant les amortissements

comptables dans l'imposition sur la plus-value lors de la cession, rendant les investissements locatifs meublés moins attractifs.

Par ailleurs, le marché des bureaux est sous tension, notamment en raison de la surabondance de l'offre, qui mettra plusieurs années à se résorber. Les bureaux vacants, notamment dans les quartiers d'affaires comme La Défense, subissent une pression importante sur les prix, ce qui impacte les SCPI spécialisées dans l'immobilier tertiaire.

La BCE a récemment baissé ses taux. Quel impact cela peut-il avoir sur les investisseurs ?

Si la BCE abaisse les taux à court terme pour soutenir la croissance, les taux longs, eux, restent sous tension, notamment en raison des emprunts souverains européens. Cela signifie que les conditions de financement pourraient rester tendues pour l'immobilier et les entreprises. Dans ce contexte, les investisseurs doivent être attentifs à l'évolution du marché obligataire et des opportunités en dette privée, qui peut offrir des rendements attractifs tout en diversifiant un portefeuille.

Dans ce climat incertain, quelles stratégies patrimoniales recommandez-vous ?

Il est essentiel d'être accompagné par un conseil indépendant, technique et agile. La diversification des classes d'actifs et des zones géographiques permet de réduire les risques. L'idéal est de privilégier des placements liquides et arbitrables, comme les obligations, les produits structurés et la dette privée en assurance-vie qui offrent de bonnes opportunités. Par ailleurs, les fonds euro boostés des compagnies d'assurance affichent des rendements attractifs, de l'ordre de 4 %, ce qui reste une alternative intéressante pour sécuriser une partie de son capital. Enfin, la réactivité face aux évolutions du marché est clé : il est préférable d'adopter une approche flexible, permettant de saisir rapidement les opportunités et d'adapter son allocation d'actifs en fonction des tendances macroéconomiques. ♦