



Lettre Patrimoniale

Actualité Financière p.2

- 2025 - L'économie mondiale ralentit - les investisseurs se replient
- L'industrie française à bout de souffle ?

Actualité Patrimoniale p.3

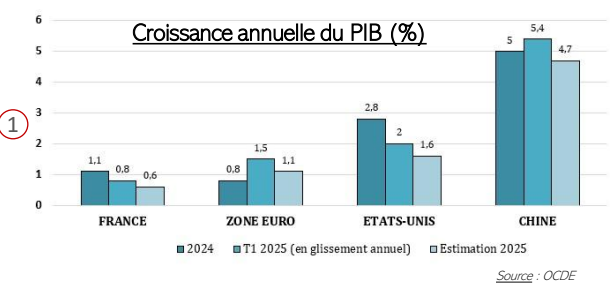
- Le dossier : la réforme de la location meublée
- Le focus : les frais de notaire
- La brève : contrat d'assurance-vie et bénéficiaire

Nos clients sont formidables p.4

Maison Heler

Dix-neuvième édition – Juin 2025

2025 : l'économie mondiale ralentit - les investisseurs se replient



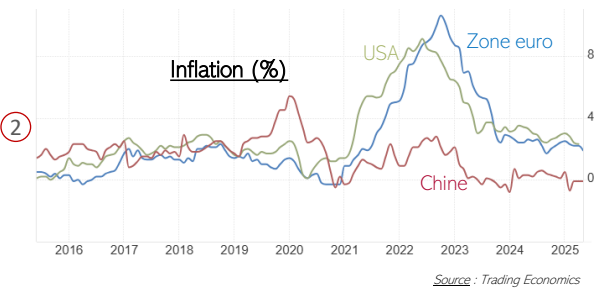
La croissance mondiale s'essouffle (graphique ①). Selon l'OCDE, elle est estimée à 2,9% pour 2025, son plus bas niveau depuis la crise du Covid.

La France déçoit : après 1,1% en 2024, la croissance de T1-2025 est quasi à l'arrêt (0,1%) et la prévision annuelle reste faible à 0,6%.

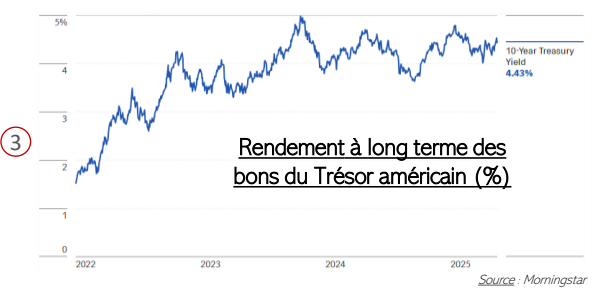
Dans son ensemble, la zone euro connaît toutefois une légère accélération de sa croissance.

Aux États-Unis, elle chuterait à 1,6% en 2025, contre 2,8% en 2024. Ce repli s'explique en partie par les nouvelles restrictions douanières imposées par Donald Trump, qui ciblent notamment ses partenaires commerciaux historiques comme l'Union-Européenne, le Canada, le Mexique et la Chine.

En Chine, malgré un 1^{er} trimestre 2025 dynamique à +5,4%, le ralentissement se profile : baisse de la production manufacturière, demande intérieure atone, crise immobilière et tensions commerciales avec Washington.



L'inflation de la Zone Euro (graphique ②), tombée à 1,9% en mai, redonne des marges de manœuvre à la BCE, qui poursuit sa politique de baisse des taux d'intérêt. Le principal taux de la BCE s'établit désormais à 2,0% après 8 baisses consécutives en un an.



Les valeurs refuges traditionnelles évoluent. Longtemps considérés comme sûrs, le dollar et les obligations d'État US (graphique ③) suscitent désormais davantage de méfiance. Les tensions géopolitiques, la stratégie de dédollarisation menée par les BRICS et les récentes annonces américaines alimentent cette défiance. Dans le même temps, l'or atteint des niveaux records (+36% sur un an), tandis que le yen, le franc suisse et l'euro, profitent de flux défensifs.

Dans ce contexte incertain, les investisseurs s'adaptent : les fonds monétaires attirent massivement les capitaux, atteignant 8 000 Mds € d'encours en mai 2025.

5,8%
du PIB

Montant du déficit public français en 2024 (170 Mds €)

50 000

Emplois supprimés ou menacés depuis début 2025 par une procédure de liquidation judiciaire en France

60 Mds €

Le nouveau budget de la Défense allemande

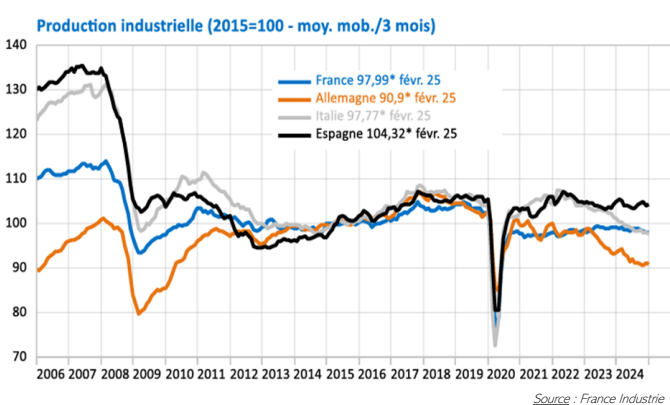
-71,1%

La chute du titre Kering depuis son plus haut d'août 2021

L'industrie française à bout de souffle ?

Au 1^{er} trimestre, 42 usines ont fermé en France. Selon l'INSEE, le climat des affaires dans l'industrie se dégrade : les carnets de commandes sont peu remplis. Cet affaiblissement de la demande découle entre autres de la volatilité des prix de l'énergie et de l'incertitude liée aux droits de douane américains, qui touchent notamment le secteur automobile, l'acier et l'aluminium.

Les chefs d'entreprise signalent toutefois à la Banque de France une demande plus dynamique que prévu au T1 et anticipent une poursuite au T2. En parallèle d'une baisse du coût des matières premières (-5,8 % depuis le début de l'année), cette évolution pourrait annoncer une stabilisation progressive à moyen terme.





Le dossier : la réforme de la location meublée

Tout le monde savait que le régime fiscal de la location meublée - ce beau régime - était en sursis et qu'il serait modifié. C'est chose faite avec la réforme mise en place par la loi Le Meur du 19 novembre 2024 qui vient modifier le régime du micro-BIC afin de favoriser les locations permanentes (résidence principale) et réduire les locations saisonnières (AirBnB).

Jusqu'aux revenus 2024, le régime fiscal du micro-BIC consistait à déclarer les recettes brutes des loyers perçus au titre de vos locations meublées, auxquelles était appliqué un abattement ①. Le revenu après abattement était soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2%.

Type de location	Seuil Micro BIC	Abattement
Location meublée classique	77.700€	50%
Meublé de tourisme non classé	77.000€	50%
Meublé de tourisme classé	188.700€	71%
Parahôtellerie	188.700€	71%
Chambres d'hôtes	188.700€	71%

La réforme s'applique pour les revenus 2025. Cela signifie qu'elle s'applique déjà et que les revenus perçus de vos locations meublées sont peut-être impactés par ce changement ②.

Type de location	Seuil Micro BIC	Abattement
Location meublée classique	77.700€	50%
Meublé de tourisme non classé	15.000€	30%
Meublé de tourisme classé	77.700€	50%
Parahôtellerie	188.700€	71%
Chambres d'hôtes	77.700€	50%

Quelles sont les conséquences de ce changement : si vous dépassez le seuil du micro-BIC (selon votre type de location) alors il vous faudra déclarer vos loyers au régime réel des BIC. Basculer au régime réel signifie qu'un résultat devra être calculé (bénéfice ou déficit) par différence entre vos recettes et vos charges (primes d'assurance, taxe foncière, charges de copropriété, etc.)

Si vous pensez être impacté par cette réforme, contactez-nous.

Le focus : les frais de notaire

Toute acquisition immobilière passe par un notaire car il détient le monopole de la publicité foncière (tenir à jour les registres de détention des biens immobiliers en France).

Par ailleurs, il est officier public ce qui implique qu'il est tenu de vérifier, acter et authentifier la vente immobilière. Pour le travail qu'il accomplit, il facture des frais que l'on nomme communément les frais de notaire.

Mais que représentent-ils ? Sur un achat immobilier de 400.000€ par exemple, de combien sont ces frais ?

Ils comprennent les impôts et les taxes :

- Taxe départementale sur la publicité foncière au taux de **3,80% du prix de vente**. Selon les départements, elle peut varier entre 1,20% et 5% maximum. (= **15.200€**)
- Taxe communale additionnelle sur les droits d'enregistrement au taux de **1,20% du prix de vente** pour un achat dans l'ancien. (= **4.800€**)
- Pour l'État, les frais d'assiette et de recouvrement : **2,37% de la taxe départementale** sur la publicité foncière. (= $15.200€ \times 2,37\% = 360€$)



- Pour l'État, la contribution de sécurité immobilière de **0,1% du prix de vente**. (= **400€**)

Soit au total pour les impôts et taxes : **20.760€**

Ils comprennent la rémunération du notaire :

- Les émoluments fixes : le notaire touche un forfait pour l'accomplissement des formalités ainsi que des émoluments pour chaque élément composant le dossier technique. (= **environ 1.000€**)
- Des émoluments proportionnels au prix de vente selon un barème : De 0 à 6.500€ => 3,870% (= **251€**)
De 6.500€ à 17.000€ => 1,596% (= **168€**)
De 17.000€ à 60.000€ => 1,064% (= **457€**)
Plus de 60.000€ => 0,799% (= **2.717€**)

Soit au total pour le notaire : **4.593€**

Pour l'acquisition de ce bien, les frais de notaire seront d'environ **25.000€**.

La brève : contrat d'assurance-vie et bénéficiaire

Le 3 avril 2025, la Cour de cassation a opéré un revirement de jurisprudence important. Jusqu'à présent, le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie était libre de changer le nom de ses bénéficiaires jusqu'à la date de son décès **MAIS**, pour être valable, cette modification devait être portée à la connaissance de la compagnie d'assurance. Dans cette affaire, un souscripteur avait omis de transmettre sa nouvelle clause bénéficiaire venant transformer en profondeur l'ancienne. La Cour de cassation a estimé que la compagnie d'assurance n'avait pas besoin d'avoir connaissance de la nouvelle clause bénéficiaire pour qu'elle soit valable et respectée. **Affaire à suivre !**

Nos clients sont formidables



MAISON HELER



Nos clients ont construit un Hôtel unique.

Cet Hôtel, conçu par **Philippe Starck**, conte l'histoire imaginée de **Manfred Heler**, propriétaire des lieux vivant seul dans une grande maison typique de l'architecture lorraine du XIX^e siècle. Un homme au tempérament songeur et à l'esprit minutieux, occupé à inventer, à s'émerveiller sans cesse, et à plaire à sa dulcinée fantasmée, **Rose**. De ces aventures étonnantes, réunies dans un livre rêvé par Philippe Starck, *La Vie minutieuse de Manfred Heler*, s'écrit aujourd'hui une nouvelle page de l'hôtellerie contemporaine. « Un principe où l'œuvre surréaliste, poétique et fantastique se cristallise dans la matière », dit le créateur.

Maison Heler invite le monde entier - curieux, habitués du quartier, gens d'ici et d'ailleurs, voyageurs chevronnés ou occasionnels - à pénétrer dans l'imaginaire de son mystérieux propriétaire, **Manfred Heler**. Un voyage à travers sa vie, de la terre jusqu'à sa **maison perchée sur le toit**. Une échappée belle, pensée pour vivre, rêver, phosphorer et s'aimer.

Dans le dynamique quartier de l'Amphithéâtre à Metz, Maison Heler s'ouvre à tous. Hors-norme, en résonance avec son voisin, le **Centre Pompidou-Metz**, Philippe Starck imagine Maison Heler telle une œuvre d'art habitable, surréaliste et littéraire. Ce bâtiment monolithique de 9 étages, surplombé d'une maison aux vues imprenables, est composé de 104 chambres et suites, 2 restaurants, 2 bars ainsi que d'espaces événementiels, pour une expérience d'hospitalité unique.

Maison Heler – 31 rue Jacques Chirac – 57000 Metz

Dix-neuvième édition de votre lettre patrimoniale

Vous souhaitez approfondir les sujets traités, faire un point plus large sur votre situation patrimoniale et/ou fiscale ou encore nous faire part d'un changement de situation personnelle, l'équipe d'OTEA Capital se tient à votre disposition.

OTEA CAPITAL
49, avenue d'Iéna
75116 Paris
Tel : +33 (0)9.73.87.02.73
www.otea-capital.fr