SENZO CONSEIL

INVESTISSEMENT - EPARGNE - IMMOBILIER - FINANCEMENT - FISCALITE

GUIDE PATRIMONIAL

Investir en 2026

Quelles stratégies face aux incertitudes ?

Des repères concrets pour faire les bons choix et construire un patrimoine durable.



PRENDRE DE LA HAUTEUR SUR VOTRE PATRIMOINE

Une vision globale

pour construire votre patrimoine



Depuis 2008, SENZO CONSEIL accompagne ses clients dans leurs projets d'investissement et leurs réflexions patrimoniales.

Dans un monde incertain, nous privilégions le recul, la méthode et une stratégie adaptée à chaque investisseur.

« Faire les bons choix, aujourd'hui comme demain. »

Éloïse & Arnaud | SENZO CONSEIL

SENZO CONSEIL

INVESTISSEMENT - EPARGNE - IMMOBILIER - FINANCEMENT - FISCALITE

PRENDRE DE LA HAUTEUR

Comprendre son environnement avant de décider.





01 | Lire le contexte, sans subir l’actualité

Inflation, taux d’intérêt, fiscalité, marchés et tensions internationales : les incertitudes existent, mais elles ne doivent pas décider à votre place.

Les 5 questions à se poser

Facteur	Conséquence possible	Réflexe utile
Inflation	Perte de pouvoir d’achat de l’épargne non rémunérée	Distinguer réserve de sécurité et capital à long terme
Taux d’intérêt	Coût du crédit et valorisation des actifs variables	Tester plusieurs hypothèses de financement
Fiscalité	Règles susceptibles d’évoluer	Vérifier la fiscalité au moment de décider
Marchés	Corrections et rebonds imprévisibles	Diversifier et investir selon son horizon
Géopolitique	Volatilité et ruptures économiques	Éviter les paris concentrés

Le point de vue SENZO : ne pas confondre prudence et immobilisme. Un bon plan doit rester acceptable même si le scénario optimiste ne se réalise pas.

À retenir

• Aucun scénario économique n’est certain : ne bâtissez pas votre patrimoine sur une seule prévision.

• L’argent nécessaire à court terme doit rester compatible avec un risque faible et une forte disponibilité.

• Le rendement affiché n’est jamais suffisant pour juger un investissement.

02 | Définir son positionnement

Avant de sélectionner des produits, clarifiez vos besoins. Une même solution peut être pertinente pour un investisseur et inadaptée pour un autre.

Votre diagnostic en 6 points

1. Réserve de sécurité

De combien de mois de dépenses disposez-vous sans vendre un actif ?

2. Horizon

Quand aurez-vous besoin des sommes investies : 2, 5, 10 ou 20 ans ?

3. Revenus

Recherchez-vous un capital futur ou des revenus réguliers dès maintenant ?

4. Risque

Quelle baisse temporaire ou perte définitive pourriez-vous supporter ?

5. Endettement

Votre trésorerie résiste-t-elle à une hausse de charges ou à une vacance locative ?

6. Fiscalité et transmission

Quel impact réel sur votre revenu disponible et vos héritiers ?

> Repère pratique : séparez votre patrimoine en trois poches : disponibilité (imprévus), projets (moyen terme), développement (long terme). Leur poids dépend de votre situation.

SENZO CONSEIL

INVESTISSEMENT - EPARGNE - IMMOBILIER - FINANCEMENT - FISCALITE

DÉFINIR SA STRATÉGIE

Des objectifs clairs avant toute sélection de placement.





03 | Comparer les solutions

Le tableau ci-dessous est une grille de lecture, non un classement. Les risques et la disponibilité dépendent des supports et des contrats.

Solution	Horizon indicatif	Liquidité / risque	Rôle possible
Livrets réglementés	Court terme	Très liquide / capital garanti selon règles	Réserve de sécurité
Assurance-vie	Moyen à long	Rachat possible ; risque selon supports	Diversification, transmission
Actions / ETF	Long terme	Liquide en marché ; perte en capital possible	Croissance du capital
Obligations	Moyen à long	Variable ; taux et défaut	Diversification, revenus
Immobilier locatif	Long terme	Faible ; vacance, travaux, prix	Loyers et levier du crédit
SCPI	Long terme	Revente parfois lente ; capital non garanti	Immobilier délégué
PER	Retraite	Blocage en principe ; risque selon supports	Retraite, fiscalité conditionnelle

Attention aux fausses équivalences

• L’assurance-vie et le PER sont des enveloppes : leur risque dépend des investissements qu’ils contiennent.

• Une SCPI n’est pas un livret : revenus, valeur des parts et délais de revente ne sont pas garantis.

• Un ETF diversifié peut limiter certains risques spécifiques, mais reste exposé aux marchés.

04 | Trois stratégies illustratives

Ces exemples sont fictifs, exprimés en euros, et ne constituent ni une allocation modèle ni un conseil personnalisé.

PROFIL A — 20 000 €

Jeune actif • projet immobilier dans 3 ans

Affectation illustrative	Montant
Épargne disponible	12 000 €
Supports prudents adaptés à l'horizon	6 000 €
Investissement long terme	2 000 €

Priorité : conserver les fonds nécessaires au projet. Une exposition aux actions ne concerne que l'argent qui peut rester investi longtemps.

PROFIL B — 100 000 €

Couple • constitution de patrimoine sur 10 à 15 ans

Affectation illustrative	Montant
Épargne disponible	20 000 €
Supports diversifiés prudents / obligataires	25 000 €
Actions diversifiées	35 000 €
Réserve projet immobilier / opportunités	20 000 €

Priorité : ne pas immobiliser toute l'épargne. La faisabilité d'un achat locatif exige une analyse distincte du crédit, du cash-flow et des risques.

PROFIL C — 300 000 €

Préparation retraite • besoin de revenus à 5–8 ans

Affectation illustrative	Montant
Épargne disponible	45 000 €
Supports prudents / obligataires	120 000 €

Affectation illustrative	Montant
Actions diversifiées	75 000 €
Immobilier indirect ou réserve de revenus	60 000 €

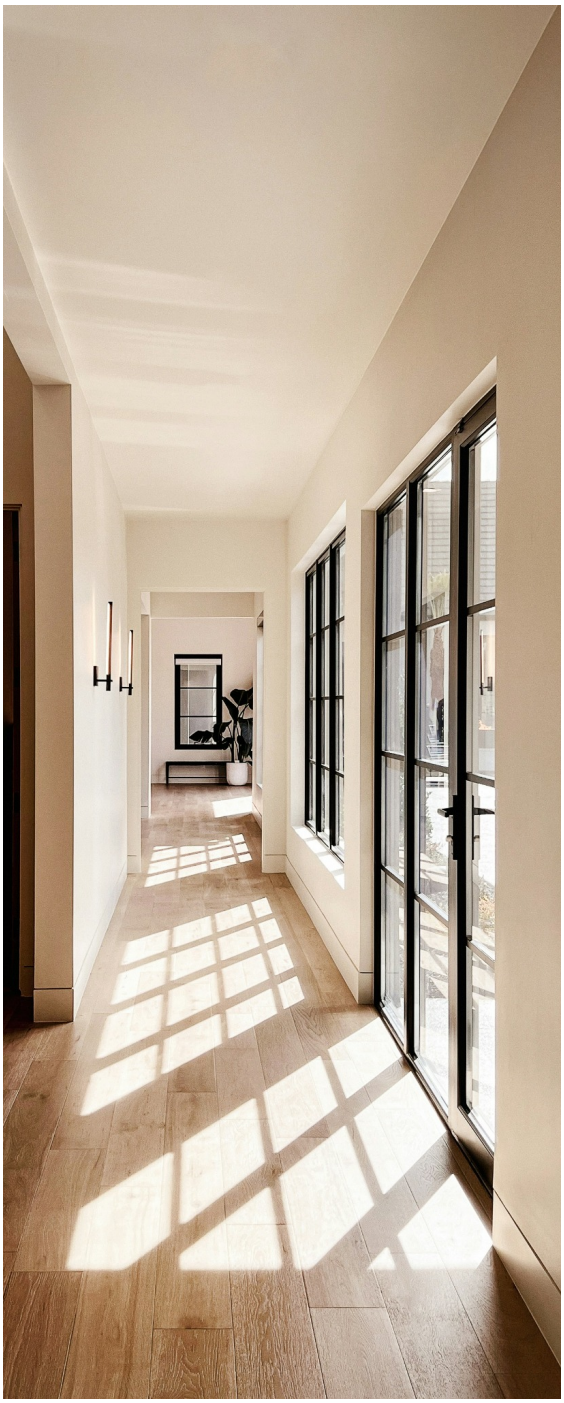
Priorité : préparer la transition vers des revenus, surveiller la liquidité et organiser la transmission.

SENZO CONSEIL

INVESTISSEMENT - EPARGNE - IMMOBILIER - FINANCEMENT - FISCALITE

INVESTIR DANS LE RÉEL

L’immobilier s’analyse au-delà de son rendement affiché.





05 | Immobilier : tester la vraie rentabilité

L’effet de levier du crédit est un outil puissant, mais il amplifie aussi les contraintes de trésorerie. Voici un exemple volontairement simplifié.

Hypothèse fictive	Montant
Prix d’achat	150 000 €
Frais d’acquisition	12 000 €
Travaux + ameublement	18 000 €
Coût total du projet	180 000 €
Loyers annuels théoriques	9 600 €
Charges non récupérables + taxe + assurance + entretien (hyp.)	2 400 €
Loyers nets avant financement et fiscalité	7 200 €

Deux rendements très différents :
Rendement brut sur coût total = 9 600 / 180 000 = 5,33 %.
Rendement avant financement et fiscalité = 7 200 / 180 000 = 4,00 %.

Et si le logement reste vacant un mois ?

Avec un mois de loyer perdu (800 €), les loyers encaissés tombent à 8 800 €. Si les autres charges restent identiques, le résultat avant financement et fiscalité descend à 6 400 €, soit 3,56 % du coût total.

Avant d’acheter, vérifiez aussi

- Mensualités de crédit, assurance emprunteur et besoin éventuel d’apport complémentaire.
- Travaux imprévus, copropriété, performance énergétique et encadrement des loyers.
- Fiscalité réellement applicable et scénario de revente, frais compris.

06 | Rendement, risque et fiscalité

Un produit fiscalement avantageux peut être un mauvais investissement. À l’inverse, un rendement modeste peut être pertinent pour une somme qui doit rester disponible.

Les trois chiffres à demander systématiquement

Indicateur	Ce qu’il mesure
Rendement annoncé	Performance théorique avant ou après certains frais : vérifier la définition.
Rendement réellement encaissé	Revenus après frais, charges et fiscalité applicables.
Rendement total	Revenus + évolution de valeur – ensemble des coûts, sur une période donnée.

Les questions qui changent une décision

- Puis-je perdre une partie ou la totalité du capital ?
- Combien coûte le placement à l’entrée, chaque année et à la sortie ?
- Quand et à quelles conditions puis-je récupérer mon argent ?
- Quel serait le résultat dans un scénario défavorable ?
- Quel est l’intérêt économique avant l’avantage fiscal ?

La règle SENZO : comparer des placements sur une base cohérente : horizon, niveau de risque, liquidité, frais et fiscalité. Un taux de rendement isolé n’est pas une stratégie.

SENZO CONSEIL

INVESTISSEMENT - EPARGNE - IMMOBILIER - FINANCEMENT - FISCALITE

FAIRE LES BONS ARBITRAGES

Fiscalité, financement, risques : regarder l'ensemble.



Elementaire. Visuel 3D non contractuel.



07 | Votre checklist avant d’investir

Prenez quelques minutes pour vérifier ces dix points. Si plusieurs réponses sont « non », l’investissement mérite une analyse supplémentaire.

☐ 01 Mes objectifs et mon horizon sont écrits noir sur blanc.

☐ 02 Je dispose d’une épargne de précaution suffisante.

☐ 03 Je comprends le fonctionnement du placement.

☐ 04 Je connais le scénario défavorable et la perte possible.

☐ 05 Je connais tous les frais et les conditions de sortie.

☐ 06 J’ai évalué la fiscalité adaptée à ma situation.

☐ 07 Je n’investis pas uniquement pour un avantage fiscal.

☐ 08 Cet investissement ne concentre pas excessivement mon patrimoine.

☐ 09 Ma trésorerie reste viable en cas d’imprévu.

☐ 10 Je sais comment et quand réévaluer ma décision.

Votre prochaine étape

Rassemblez vos placements actuels, vos crédits, vos dépenses, vos objectifs et vos échéances. Cette photographie patrimoniale permet de hiérarchiser les décisions plutôt que d’accumuler les produits.

SENZO CONSEIL

INVESTISSEMENT - EPARGNE - IMMOBILIER - FINANCEMENT - FISCALITE

SE FAIRE ACCOMPAGNER

Une vision globale, des choix adaptés et un suivi dans le temps.





08 | Prendre de la hauteur avec SENZO CONSEIL

Le bon choix n’est pas nécessairement le placement qui rapporte le plus : c’est celui qui contribue le mieux à votre projet de vie, compte tenu des risques que vous acceptez.

Notre méthode

1. Analyser. Comprendre votre patrimoine, vos revenus, vos dettes et votre situation fiscale.

2. Prioriser. Définir les besoins de liquidité, de revenus, de développement et de transmission.

3. Comparer. Évaluer plusieurs solutions selon leurs risques, leurs frais et leur pertinence.

4. Accompagner. Suivre les décisions et les adapter lorsque votre situation évolue.

Un projet d’investissement ou une réflexion patrimoniale ?
Échangeons sur vos objectifs pour construire une stratégie cohérente, plutôt que de choisir un produit isolé.

SENZO CONSEIL — Prenez de la hauteur sur votre patrimoine.

Note importante

Ce guide est une publication pédagogique générale, établie en octobre 2026. Les allocations et chiffres sont purement illustratifs, sans rendement futur promis. Ils ne constituent pas une recommandation personnalisée. Les règles fiscales et les conditions de marché peuvent évoluer. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital ; certains actifs peuvent être difficiles à revendre. Avant toute décision, une analyse individuelle de votre situation, de vos connaissances, de votre horizon et de votre capacité à subir des pertes est nécessaire.

SENZO CONSEIL

INVESTISSEMENT - EPARGNE - IMMOBILIER - FINANCEMENT - FISCALITE

Construisons votre patrimoine de demain.



MENTIONS LÉGALES · SENZO CONSEIL

Tous droits réservés à SENZO CONSEIL.

SENZO CONSEIL, SARL LBL CONSULTING au capital de 400 000 €.

Siège social : 1 rue Baudin, Place de la Comédie, 34000 MONTPELLIER.

RCS MONTPELLIER : 507 942 332 · N° de gestion : 2008 B 02068

TVA intracommunautaire : FR 76507942332

Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle MMA conformes aux articles L530-1 et L530-2 du Code des assurances.

Contrat n° 120 137 405.

Document d'information générale, ne constituant pas un conseil personnalisé en investissement.
Les investissements présentent des risques, notamment de perte en capital. Rendements non garantis.