

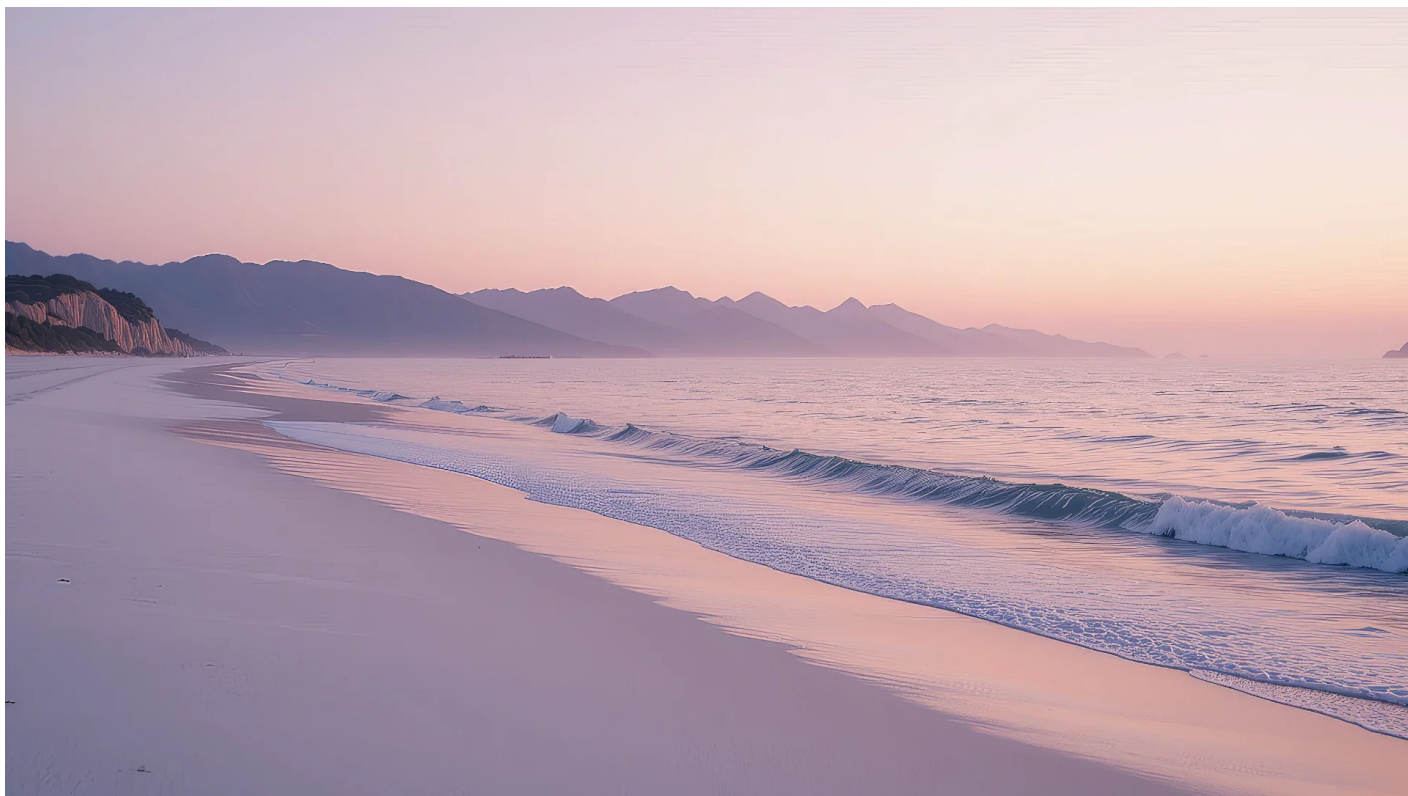
Ce qu'un conseiller en patrimoine regarde au-delà de votre résidence principale

Publié le : 19/10/2026

Auteur : Florent Belon

Une résidence principale estimée à un million d'euros donne volontiers le sentiment d'être à la tête d'un patrimoine important. Cette valeur est bien réelle, mais elle décrit une seule facette de la situation. Lorsqu'un conseiller en gestion de patrimoine construit une stratégie, il observe l'ensemble des éléments qui composent la vie financière d'un foyer, et c'est cette vue d'ensemble qui révèle les marges de manœuvre disponibles.

L'immobilier occupe une position centrale dans la richesse des Français. Selon l'enquête Histoire de vie et Patrimoine de l'Insee, il représente 61 % du patrimoine brut des ménages, et près de 70 % pour la moitié d'entre eux, essentiellement au travers de la résidence principale. L'audit patrimonial permet de replacer ce bien dans un ensemble plus large afin d'identifier ce qui peut réellement être travaillé.



Le patrimoine global, une photographie complète de votre situation

Le patrimoine global rassemble tout ce qu'un foyer possède et tout ce qu'il doit. À l'actif figurent les biens immobiliers, l'épargne bancaire, les contrats d'assurance-vie, les portefeuilles de valeurs mobilières, les plans d'épargne retraite et, le cas échéant, les parts d'une entreprise ou d'une société civile. Au passif apparaissent les crédits en cours, qu'ils financent la résidence, un investissement locatif ou une activité professionnelle. La différence entre les deux donne le patrimoine net.

Le conseiller complète cette photographie par une lecture des flux : revenus, charges courantes, fiscalité et effort d'épargne. Il intègre enfin le cadre juridique et familial, c'est-à-dire le régime matrimonial, la présence d'enfants, le statut professionnel et les objectifs exprimés, qu'il s'agisse de préparer la retraite, de protéger un conjoint ou d'organiser une transmission. Cette lecture croisée distingue ce que vous possédez de ce dont vous disposez.

La résidence principale, un socle de sécurité au rôle bien défini

La résidence principale remplit une fonction essentielle : elle loge la famille et offre une stabilité précieuse face aux aléas de la vie. Elle bénéficie en outre d'un cadre fiscal favorable, avec l'[exonération de la plus-value réalisée lors de sa cession](#) et un abattement de 30 % sur sa valeur pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière.

Ses caractéristiques en font toutefois un actif à part. Sa vocation première reste d'abriter ses occupants plutôt que de produire un revenu.

Elle se cède en un seul bloc, à un moment dicté autant par le marché que par les projets de son propriétaire, et sa vente suppose de se reloger. Elle génère enfin des dépenses régulières, entre taxe foncière, entretien et travaux. Pour un conseiller, ce bien constitue donc un socle solide, dont la valeur rassure davantage qu'elle ne finance des projets.

Mesurez tout le potentiel de votre patrimoine.

Demander mon audit patrimonial offert, sans engagement ?

Liquidité et capacité d'épargne, les véritables moteurs d'une stratégie

La liquidité désigne la faculté de mobiliser rapidement une somme d'argent en préservant sa valeur. Elle conditionne la capacité d'un foyer à faire face à un imprévu, à saisir une opportunité ou à financer un projet. Les conseillers recommandent généralement de conserver une épargne de précaution équivalente à plusieurs mois de charges, placée sur des supports immédiatement disponibles.

La capacité d'épargne, c'est-à-dire l'écart mensuel entre les revenus et les dépenses, constitue la matière première de toute stratégie patrimoniale. C'est sur ce flux que le conseiller agit concrètement : il l'oriente vers les enveloppes adaptées, le fait fructifier dans la durée et l'ajuste à la fiscalité du foyer. Le niveau de revenus et la tranche marginale d'imposition déterminent d'ailleurs le choix des solutions les plus pertinentes. Un foyer disposant d'une épargne mensuelle régulière offre ainsi bien plus de possibilités qu'un foyer dont la richesse est entièrement immobilisée.



Les leviers qu'un conseiller peut activer

Le premier levier est l'[allocation financière](#). L'assurance-vie offre une grande souplesse, une fiscalité avantageuse après huit ans et un cadre privilégié pour la transmission. Le plan d'épargne en actions favorise l'exposition aux marchés européens dans une enveloppe fiscalement allégée. Le plan d'épargne retraite permet, grâce à la [déductibilité des versements volontaires du revenu imposable](#), de réduire l'impôt sur le revenu tout en constituant un capital pour la retraite, un intérêt d'autant plus marqué que la tranche marginale d'imposition est élevée.

Le deuxième levier concerne l'immobilier de rendement. Contrairement à la résidence principale, il a vocation à produire des revenus et peut être financé par emprunt. La [SCPI à crédit](#) illustre bien cet effet de levier : les loyers perçus couvrent une partie des mensualités, et l'investisseur se constitue progressivement un patrimoine diversifié avec un effort d'épargne maîtrisé. L'[ingénierie immobilière](#) permet ensuite de choisir le mode de détention le plus adapté.

Le troisième levier relève de la structuration juridique. Le choix ou l'aménagement du régime matrimonial, la création d'une société civile ou d'une [holding patrimoniale](#) pour

les chefs d'entreprise organisent la détention des actifs et leur fiscalité. Vient enfin la [prévoyance](#), qui sécurise l'ensemble de l'édifice en protégeant les revenus et la famille en cas d'incapacité ou de décès.

Mesurez tout le potentiel de votre patrimoine.

Demander mon audit patrimonial offert, sans engagement ?

La place de la résidence principale dans la stratégie

La résidence principale trouve elle aussi sa place dans une réflexion patrimoniale, principalement sous l'angle de la protection et de la transmission. Le démembrement de propriété permet par exemple de donner la nue-propriété du bien aux enfants tout en conservant l'usage du logement, avec une assiette taxable réduite selon l'âge du donateur. L'aménagement du régime matrimonial ou une donation entre époux renforcent quant à eux la protection du conjoint survivant.

Le bien peut également servir de garantie pour financer un investissement, ce qui transforme une valeur immobilisée en point d'appui pour de nouveaux projets. Ces opérations s'inscrivent dans une démarche plus large de [transmission de patrimoine](#), qui mérite d'être pensée en amont avec l'ensemble des actifs du foyer.

Cas concret : deux foyers, un même million d'euros

Prenons l'exemple de Marc et Hélène, 52 et 50 ans, mariés sous le régime de la communauté et parents de deux enfants. Leur maison, dont le crédit est soldé, est estimée à un million d'euros. Le couple perçoit 9 000 euros nets par mois, assume 6 500 euros de charges courantes et détient 25 000 euros sur des livrets. Sur le papier, leur patrimoine net atteint 1 025 000 euros. Dans les faits, leur épargne disponible couvre à peine quatre mois de dépenses et leur capacité d'épargne de 2 500 euros mensuels reste en grande partie sur leur compte courant.

Le diagnostic conduit à une stratégie progressive. L'épargne de précaution est d'abord portée à six mois de charges. Des versements réguliers sur un plan d'épargne retraite, pertinents au regard de leur tranche marginale d'imposition de 30 %, réduisent leur

impôt tout en préparant la retraite. Un contrat d'assurance-vie alimenté chaque mois accueille une allocation diversifiée. Une acquisition de SCPI financée à crédit sur quinze ans complète l'ensemble et leur procurera des revenus complémentaires à l'horizon de leur départ à la retraite. Une donation entre époux vient enfin renforcer la protection du survivant.

Comparons avec Thomas et Claire, même âge et mêmes revenus, dont la résidence vaut 600 000 euros et qui détiennent 400 000 euros répartis entre assurance-vie, plan d'épargne en actions et immobilier locatif. Leur patrimoine net est équivalent, mais leurs possibilités d'action sont immédiates : arbitrages entre supports, transmission anticipée par l'assurance-vie, financement d'un projet familial. À valeur égale, la composition du patrimoine fait toute la différence.

Mesurez tout le potentiel de votre patrimoine.

Demander mon audit patrimonial offert, sans engagement ?

Faire le point sur l'ensemble de son patrimoine

Évaluer sa situation patrimoniale suppose de regarder au-delà de la valeur de sa résidence principale pour mesurer sa liquidité, sa capacité d'épargne et la diversité de ses actifs. C'est cette vision d'ensemble qui permet de bâtir une stratégie cohérente avec ses objectifs de vie. La [méthodologie d'accompagnement](#) d'Olifan Group repose précisément sur cette analyse globale, conduite avec vos conseils habituels et suivie dans le temps. Les conseillers de nos quinze bureaux vous accompagnent pour faire le point sur votre patrimoine et identifier les leviers adaptés à votre situation.