



Michel Estèves (à gauche),
dirigeant du cabinet CB2P,
entouré de son équipe

CB2P

L'IMMOBILIER, OBJET HUMAIN ET PATRIMONIAL

Depuis 1991, le cabinet CB2P accompagne la gestion banque-assurances-patrimoine des personnes et des entrepreneurs dans la France entière, à long terme, à l'image d'un bon médecin de famille.

« **T**oute notre activité répond à une même philosophie » assure Michel Estèves, dirigeant du cabinet CB2P depuis 2007, spécialisé en crédit immobilier, épargne, retraite, prévoyance et défiscalisation. « À savoir, un service excellent et réactif doublé d'une éthique professionnelle irréprochable afin de créer une relation durable avec nos clients. Notre objectif est d'apporter des solutions étudiées sur-mesure, à la fois utiles, adaptées et agréables ». Agréables ? « Nous ne préconisons pas de courir après l'une ou l'autre carotte fiscale. Mais plutôt, après un audit complet de la situation, de s'orienter vers des investissements plus rentables, parfois plus courts comme, par exemple, la nue-propriété, la SCI, les SCPI ou les OPCI ».

Triple vigilance

L'ancien attaché financier près l'Ambassade France à Washington le sait, les Français ont une passion pour l'immobilier. « Raison de plus pour investir en gardant raison et après une analyse fine de la situation ». Et de détailler : « L'immobilier oui, mais pas à n'importe quel prix ! La première étape est l'acquisition du logement. Ensuite viendront des formes plus souples et plus dynamiques telles qu'évoquées auparavant. L'effet de levier du crédit (le taux de crédit

est toujours inférieur au rapport de l'investissement) est important et doit donc être utilisé à bon escient. Car il s'agit à la fois d'une équation financière et d'un investissement à vie humaine » poursuit Michel Estèves. Qui précise encore : « Les meilleurs calculs se font au départ, lors de l'acquisition de votre logement, en optimisant votre capacité d'emprunt. Ainsi vous conservez des marges de manœuvre pour développer votre patrimoine. Et nous garantissons une triple vigilance : sur le taux d'endettement, la diversification patrimoniale et la rentabilité ».

Plusieurs œufs, plusieurs paniers

« Un exemple concret : M. et M^{me} Dupont, la trentaine, nous consultent pour acheter leur logement de 800K€, prévoyant un prêt 500K€ et un apport 300K€. Après analyse, nous leurs conseillons un prêt immobilier 650K€ avec apport 150K€, un placement liquide sécuritaire 80K€, un investissement immobilier dynamique 50K€, et un placement défiscalisant 20K€ qui leur procure une économie d'impôt de 8200€. Ils réalisent ainsi à la fois leur acquisition sereinement, un développement harmonieux de patrimoine, des gains financiers et des économies fiscales. C'est ce que je considère être un investissement agréable » sourit Michel Estèves.