

# Patrimoine NEWS

Lettre d'information

N°18 - Janvier - Mars 2022

## EDITO

Ces derniers mois nous ont fait découvrir l'étendue de l'alphabet grec. L'année 2022, année d'élection présidentielle, se déroule dans un contexte inédit.

La pandémie reste plus que présent dans notre quotidien, générant une ambiance de morosité.

A contrario, l'économie démontre une santé insolente, preuve en est le CAC 40 en cette fin d'année. Cette situation résulte de l'intervention massive et continue des gouvernements depuis près de deux ans. Il est légitime de s'interroger des conséquences sur l'économie de l'arrêt de ces interventions, de l'apparition de l'inflation et de cette nouvelle dette accumulée.

Plus que jamais, la vigilance est de mise, d'autant plus que l'élection présidentielle pourrait amener des novations fiscales pour faire face à cette situation d'endettement.

## CHIFFRE -CLÉ

7153

C'est le cours de clôture du CAC 40 au soir du 31 décembre 2021. Les plus hauts historiques de la fin d'année n'avaient pas été vus depuis... l'an 2000.

Si nous parlions à l'époque d'une bulle technologique, ce n'est pas le cas d'aujourd'hui. Le niveau actuel des marchés aurait été probablement atteint depuis 2 ans si une pandémie n'avait pas frappé durablement l'économie mondiale.

2022 sera une année où l'agilité demeurera de mise et la diversification nécessaire devant des échéances électorales nombreuses, une inflation présente et des variants probables.

Votre conseiller est à votre côté pour vous accompagner dans vos projets.



PATRIMOINE CONSULTANT COLMAR

Emmanuel BITSCHENE

142 RTE DE BALE

68000 COLMAR

03 89 24 05 84

Société adhérente du réseau Magnacarta - [www.magnacarta.fr](http://www.magnacarta.fr).  
SARL EMMANUEL BITSCHENE au capital de 10 000 € - 501 003 602 RCS COLMAR - APE 6622Z- Enregistrée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 16002080 en qualité de Courtier en assurance, Conseiller en investissements financiers adhérent de l'ANACOFI CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, et Courtier en opérations de banque et services de paiement. Les activités d'IAS et d'IOBSP sont contrôlables par l'ACPR. Carte de Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 6801 2016 000 005 766 délivrée par la CCI de Colmar et du Centre Alsace, ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Assureur et garant : MMA IARD Assurances Mutuelles 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9. N° Responsabilité Civile Professionnelle 127 112 630-25.



**Julie Compagnon**  
Directeur Général  
Magnacarta

## La stratégie fait 625 millions et sera fermée à 3,5 milliards.

Le fonds Thematics AI & Robotics (part I/A Euros) enregistre, au 18/11, une performance de 38% en 2021 soit un écart positif de plus de 10 points comparativement à son indice de référence le MSCI ACWI NR EUR.

Il est intéressant de souligner que tous les segments du portefeuille ont contribué positivement et que seuls 6 titres du portefeuille enregistrent une contribution négative depuis le début d'année.

Cette année encore, les fondamentaux de nos sociétés sont restés solides : la croissance a eu tendance à repartir, l'environnement des affaires s'est amélioré à la suite de la pandémie et l'adoption des technologies de notre thème semble à nouveau s'accélérer. Par ailleurs, ce dernier profite pleinement de certaines conséquences du Covid-19 : la pénurie de main d'œuvre dans certains métiers (logistique ou de production industrielle par exemple) favorise l'automatisation et donc l'adoption de la robotique. La digitalisation de nos environnements de travail – bureautique ou non – et la volonté des entreprises de gagner en productivité, d'améliorer la visibilité sur leur chaîne d'approvisionnement ou encore de s'engager plus fortement auprès de leurs clients, est favorable aux acteurs du logiciel et de l'IA.

Nous avons également pu confirmer la pertinence de notre positionnement combinant l'IA et la robotique notamment lors des phases marquées de « drawdown » sur les valeurs technologiques. En effet, l'année a été marquée par des phases tumultueuses pour certaines poches de notre univers (de la mi-février au début du mois de mars ou encore de la fin avril à la mi-mai), impactées notamment par les interrogations inflationnistes ou de taux. Pour autant, nos segments Automatisation

des usines, Automatisation médicale ou encore Automatisation grand public et des services, que nous considérons comme plus cycliques ou plus défensifs, ont permis de contenir le recul du portefeuille dans ces phases de pression.

Ces dernières représentant d'ailleurs bien souvent des opportunités d'investissement : les considérations macroéconomiques ou de marché (qui ont impacté les valeurs à multiples élevés ou de « duration longue ») n'ont que peu d'influence sur les fondamentaux de nos entreprises ou de notre thème. Nous profitons donc généralement de ces fenêtres pour renforcer nos convictions (e.g. ServiceNow, Nvidia, Salesforce, Cadence) ou initier de nouvelles positions de manière opportune (e.g. Sartorius Stedim, TSMC), en nous plaçant toujours dans une optique d'investissement de moyen / long terme.

*Le Fonds est investi principalement dans les actions de sociétés internationales. Les investissements en actions peuvent connaître des fluctuations de cours importantes. Le Fonds est soumis à d'autres risques, mais sans s'y limiter, notamment : Petites entreprises, Concentration géographique, Risque lié au programme Stock Connect, Risque de durabilité.*

*Tout investissement implique un risque, y compris un risque de perte. Le Fonds est soumis à des risques matériels supplémentaires. Veuillez consulter le prospectus complet pour une liste exhaustive des risques.*



## Comment intégrer l'investissement en nue-propiété dans votre stratégie de développement de votre patrimoine ?

Offre plus confidentielle que les investissements sous dispositif fiscal, l'acquisition d'un bien immobilier neuf en nue-propiété peut vous permettre de répondre à plusieurs problématiques patrimoniales auxquelles vous pouvez être confrontés : réduction de votre impôt sur le revenu ou de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), préparation de votre retraite, effet de levier de votre investissement...

### Le principe d'investissement en nue-propiété

Le modèle d'investissement repose sur le partage du droit de propriété entre « **la nue-propiété** » (le seul droit de disposer du bien et « **l'usufruit** ») (le droit de jouir du bien et de disposer des revenus qu'il procure).

### Les points forts de l'investissement

Le prix du bien est décoté (pour prendre en compte le fait que vous n'encaissez aucun loyer pendant 15 ou 20 ans).

Pendant toute la durée du démembrement, vous ne supportez aucune gestion, aucune dépense imprévue et aucun risque locatif.

En parallèle, toujours pendant la durée de démembrement, vous n'êtes redevable, au titre de l'acquisition du bien, d'aucune fiscalité (impôt sur le revenu, prélèvements sociaux et IFI). Mieux encore, si l'investissement est réalisé par recours à l'emprunt bancaire, vous pourrez déduire les intérêts d'emprunt sur vos autres revenus fonciers existants. L'économie d'impôt sera alors proportionnelle à votre tranche marginale d'imposition et vous économiserez également les prélèvements sociaux sur le montant des revenus fonciers gommés.

### Au terme du démembrement, vous bénéficiez d'un double effet de levier :

- Valorisation mécanique et « contemplative », qui résulte de la récupération contractuelle de la pleine propriété (vous êtes ainsi libre d'en disposer, de le mettre en location et d'en percevoir les revenus, ou encore de le vendre)
- Valorisation économique liée à l'inflation sur toute la durée de l'investissement

### Illustration

Monsieur et Madame MARTIN ont tous deux 45 ans. Fiscalisés dans une tranche marginale de 30 %, ils souhaitent réaliser un investissement qui leur permet de développer leur patrimoine, leur assurer des revenus complémentaires pour leur retraite, sans subir davantage de pression fiscale. En effet, ils disposent déjà de revenus fonciers nets imposables de l'ordre de 10 000 € et ne souhaitent pas alourdir leur fiscalité.

Ils disposent d'une capacité d'épargne de 800 € par mois.

### Caractéristiques

Valeur du bien en pleine propriété	250 000 €
<b>Valeur de la nue-propiété (60%)</b>	<b>150 000 €</b>
Durée du démembrement	20 ans
Frais de notaire estimatifs <sup>1</sup>	4 500 €
Frais bancaire estimatifs	1 500 €
<b>Valeur d'acquisition globale</b>	<b>156 000 €</b>

### Financement

<b>Apport</b>	<b>6 000 €</b>
<b>Montant emprunté</b>	<b>150 000 €</b>
Durée	20 ans
Taux assurance incluse	1,50%

### Résultats - pendant la durée du démembrement

<b>Economie fiscale et sociale sur 20 ans <sup>2</sup></b>	<b>11 194 €</b>
<b>Gestion</b>	<b>aucune</b>
Effort mensuel de trésorerie pendant 20 ans <sup>3</sup>	<b>724 €</b>

### Résultats - au terme du démembrement

<b>Loyer annuel escompté <sup>4</sup></b>	<b>8 750 €</b>
Charges <sup>5</sup>	1 604 €
<b>Loyer net imposable</b>	<b>7 146 €</b>

1- Frais de notaire estimés à 3 % du montant de l'acquisition. 2- L'économie fiscale et sociale projetée est celle réalisée par imputation des intérêts d'emprunt et de l'assurance-décès sur les revenus fonciers existants pendant toute la durée de l'emprunt. 3- Coût mensuel du remboursement de l'emprunt. 4- Hypothèse d'un rendement brut de 3,5 %. 5- Hypothèses de travail : Taxe foncière : 1 mois de loyer / Autres charges : 10 % du loyer annuel

On remarque que pendant toute la durée de l'emprunt, l'investissement ne génère aucune imposition complémentaire, au contraire, une économie d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux de près de 11 200 € est constatée.

Au terme du démembrement, Monsieur & Madame MARTIN pourront prétendre à des revenus complémentaires de l'ordre de 7 150 € par an, soit 595 € par mois pour un bien valorisé 250 000 €<sup>1</sup>.

1- Hors revalorisation, uniquement du fait de la reconstitution de la pleine propriété.

### Les plus de l'investissement

- Contrairement aux investissements réalisés sous dispositifs fiscaux, vous n'êtes pas tenu de respecter un engagement de conservation minimum : vous pouvez revendre le bien à tout moment via l'existence d'un marché secondaire pour ce type d'opération
- Le gain d'acquisition se retrouve également dans le coût des frais notariés : ces derniers sont réduits dans le cadre d'une acquisition d'un bien neuf et ne porte que sur la valeur de la nue-propiété

**Avertissement :** L'investissement immobilier est un placement à long terme opéré dans une optique de diversification de votre patrimoine. Votre attention est attirée sur le fait que, comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur.

Pendant toute la période de démembrement, n'étant que nu-propiétaire, vous ne percevez pas de revenus, le financement est réalisé entièrement grâce à votre capacité d'épargne ou à votre trésorerie disponible.

## Loi de Finances 2022

### Aménagement des dispositifs de cession d'entreprise

#### Exonération des plus-values de cession d'entreprise de faible valeur – Art. 238 quinquies CGI

Ces plus-values bénéficient d'une exonération totale ou partielle, sous condition que la valeur des biens transmis n'excède pas respectivement 500 000 € et 1 000 000 € (300 000 € et 500 000 € auparavant).

#### Exonération des plus-values de cession d'entreprise pour départ à la retraite – Art. 151 septies A et 150-0 D ter du CGI

Le chef d'entreprise faisant valoir ses droits à la retraite entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, dispose de ces dispositifs sous réserve de transmettre son activité professionnelle dans un délai de 3 ans (2 ans auparavant) après la liquidation de ses droits à la retraite. La période d'application est prorogée jusqu'au 31/12/2024.

## L'évolution des prix de l'immobilier neuf en 2021

Si vous souhaitez devenir propriétaire d'un **appartement neuf**, il vous faudra sans doute compter environ **5 200 € / m<sup>2</sup>** pour votre investissement. Du moins, c'est le **prix moyen constaté** par le Laboratoire de l'Immobilier pour l'acquisition d'un appartement neuf dans les **communes de plus de 45 000 habitants en novembre 2021**.

Un chiffre en **hausse de près de 6%** sur les 12 derniers mois qui s'explique par plusieurs raisons :

Diminution du nombre d'octroi de permis de construire

Hausse des coûts de construction

Besoins de logement supérieurs à la production

Conditions de financement toujours favorables.

Les villes de province ont connu une progression du prix au m<sup>2</sup> 2 fois supérieure à la capitale.

### — TOP 15 —

novembre 2021

Ville	Prix bas / m <sup>2</sup> (1 <sup>er</sup> quartile)	Prix moyen / m <sup>2</sup>	Prix haut / m <sup>2</sup> (3 <sup>e</sup> quartile)	Evolution sur 12 mois
PARIS	11 642 €	12 498 €	13 665 €	3,4% ↗
LYON	5 651 €	6 836 €	7 374 €	6,5% ↗
NICE	4 961 €	6 098 €	6 402 €	6,9% ↗
NANTES	4 811 €	5 129 €	5 744 €	7,7% ↗
MONTPELLIER	4 892 €	5 085 €	5 474 €	4,9% ↗
RENNES	4 747 €	5 055 €	5 256 €	9,7% ↗
BORDEAUX	4 542 €	4 929 €	5 161 €	1,8% ↗
MARSEILLE	4 105 €	4 890 €	5 546 €	5,4% ↗
STRASBOURG	3 859 €	4 738 €	4 976 €	5,8% ↗
TOULON	4 422 €	4 695 €	5 112 €	6,5% ↗
TOULOUSE	3 881 €	4 603 €	4 881 €	8,4% ↗
GRENOBLE	3 757 €	4 241 €	4 523 €	8,1% ↗
LILLE	3 766 €	4 203 €	4 304 €	7,9% ↗
REIMS	3 663 €	3 988 €	4 309 €	7,2% ↗
LE HAVRE	3 293 €	3 523 €	3 612 €	0,2% ↗

[www.labo-immo.org](http://www.labo-immo.org)

Un tel prix moyen au m<sup>2</sup> vient inéluctablement poser la question de la **pertinence de l'achat dans le neuf** lorsqu'il s'agit de dispositif **défisicalisant** comme le **Pinel**, dont la **défisicalisation est plafonnée à 5 500 € / m<sup>2</sup>**.

Le prix de certains lots dépasse allègrement ce plafond, remettant ainsi en cause l'**optimisation fiscale de l'investissement**.

Se pose également la question de la **revente** avec une décote sur le marché de l'ancien, dont les prix évoluent moins vite que sur le marché neuf.

Une **augmentation du plafond de déduction Pinel** pourrait être la clé de ces différentes problématiques...

En attendant quelle position adopter ?

Les **alternatives** existent et sont nombreuses :

- Cibler des villes « en devenir » dont le foncier est plus abordable
  - Investissement sur le marché secondaire meublé
  - Acquisition en démembrement
- Etc...

N'hésitez pas à consulter vos conseillers en gestion de patrimoine afin d'obtenir de plus amples informations sur ces dispositifs !

Pour plus d'informations sur ces investissements nous vous recommandons de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine afin qu'il vous expose leurs modalités d'application ainsi que leurs risques associés.

Les informations contenues dans ce support ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre quelconque d'achat ou de vente. Les points de vue exprimés ne sont que le reflet d'une opinion de leurs auteurs et ne sauraient constituer un conseil de leur part, de la part de votre conseiller ou de celle de Magnacarta. Aucune responsabilité ne saurait donc être engagée à quelque titre que ce soit. Nous attirons votre attention sur le fait que les dispositifs juridiques et fiscaux présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement en fonction des évolutions légales et réglementaires. Il est rappelé que préalablement à tout investissement il est recommandé de se rapprocher de votre conseiller habituel afin d'en évaluer le caractère adapté à votre situation et qu'il puisse vous exposer les modalités d'investissement et vous présenter les risques inhérents associés.