

# Patrimoine NEWS

Lettre d'information

N°19 Avril - Juin 2022

## EDITO

Au sein de la V<sup>ème</sup> République, l'élection présidentielle au suffrage universel direct constitue un temps majeur de notre démocratie. Celle de 2022 aura été profondément influencée par deux éléments inédits : une pandémie qui perdure et une guerre sur le sol européen.

Ces deux événements ont comme conséquence d'accélérer certaines évolutions.

L'année 2020 et la pandémie ont démontré notre dépendance dans un secteur économique aussi stratégique que celui de la santé. La recherche du meilleur prix a amené un lent et inexorable processus de mondialisation de ce secteur.

La guerre en Ukraine a mis en lumière notre dépendance énergétique au pétrole et gaz russe. Le risque de pénurie nous amène à accélérer la transition écologique.

Au-delà de la réduction de la consommation d'énergie, ce phénomène ramène à envisager une production d'énergie sur le sol national.

Ces facteurs sont positifs pour le dynamisme économique de notre pays. Ces évolutions doivent être source de croissance pour nos industries, sources de valorisation des actifs.

Une fois passées les élections présidentielles, l'Etat français comme depuis 1945 pourra favoriser ces grandes tendances.

## CHIFFRE-CLÉ

25 %

Le taux de l'impôt sur les sociétés (IS) s'établit depuis le 1<sup>er</sup> janvier à 25%, quel que soit la taille et le montant du chiffres d'affaires de l'entreprise.

Cette diminution constante depuis quelques années est le signe que le législateur a bien appréhendé que le dynamisme économique de la France réside dans son tissu d'artisans, TPE, PME et PMI et que ce taux doit être attrayant pour les entreprises étrangères...

Le taux réduit à 15% sur les 38 120 premiers euros de bénéfice demeure d'actualité.



PATRIMOINE CONSULTANT COLMAR

Emmanuel BITSCHENE

142 route de Bâle

68000 COLMAR

03 89 24 05 84

Société adhérente du réseau Magnacarta - [www.magnacarta.fr](http://www.magnacarta.fr).

SAS VALEURS ET INGENIERIE DU PATRIMOINE au capital de 10 000€ - 519 685 408 RCS MULHOUSE - APE 7022Z - Enregistrée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°10055784 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. Carte de Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 6802 2018 000 027 072 CCI délivrée par la CCI d'Alsace-Eurométropole 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 127.112.630-10



## Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur le capital investissement

Le **capital investissement** est la **classe d'actifs** qui investit dans les **PME et ETI principalement non cotées en bourse**. Venu des États-Unis dans les années 80, le Capital Investissement a permis aux entrepreneurs d'avoir une nouvelle corde à leur arc pour financer leur entreprise aux côtés du financement bancaire, de la bourse ou du financement familial.

Après des débuts timides (à peine 700 millions d'euros levés en 1997), le capital investissement est aujourd'hui **plébiscité par les investisseurs** français avec plus de 18,5 milliards d'euros<sup>1</sup> levés en 2020. Cette montée en puissance s'explique principalement par la **résilience et le niveau de performance du capital investissement** français de l'ordre de 11,5% de TRI annuel sur 15 ans<sup>2</sup>. Ce niveau de performance n'est pas sans contrepartie : **un risque de perte en capital et une illiquidité inhérente à la classe d'actifs**.

Si on regarde de plus près, les **investisseurs, les institutionnels** ainsi que les **grandes fortunes** françaises **ont bien pris en main** la classe d'actifs avec plus de 21% des allocations pour les family office français<sup>3</sup>. Du côté des **clients privés**, le **capital investissement représente à peine 1%** des allocations<sup>4</sup>, quand l'allocation recommandée peut se situer entre 5 et 10% du patrimoine financier.

**Alors comment expliquer cette sous-représentation de ces actifs dans le patrimoine des Français ?**

Si nous prenons le critère du risque, on remarque ces dernières années que les épargnants français ont **renforcé leur allocation risquée** pour aller chercher une performance supérieure à celle du livret A ou du fonds en euros.

**Et en matière d'horizon d'investissement ?**

La durée de détention d'un placement immobilier lui aussi **relativement illiquide est comparable** à la durée d'un investissement de private equity.

**Et si la sous représentation de cette classe d'actif dans les allocations était tout simplement due à sa méconnaissance ainsi qu'aux règles d'usage qui permettent de réaliser des investissements gagnants sur le long terme ?**

**1** Le 1<sup>er</sup> point d'attention est de **connaître à quel stade d'intervention le private equity intervient** dans le développement de l'entreprise. Et ce pour mieux appréhender le couple performance/risque :

- Le capital-risque finance les start-ups
- Le capital développement finance des sociétés rentables pour accélérer la croissance
- Le capital transmission finance les dirigeants qui souhaitent passer la main
- Le capital retournement finance les sociétés disposant de bons fondamentaux mais faisant face à des difficultés financières.

**2** Le 2<sup>ème</sup> point, traite des **spécificités de chaque fonds** :

- Les méthodes de financement : en fonds propres, en LBO ou en dette dite « secondaire »
- Les thématiques : Immobilier, Industrie, Santé, Intelligence artificielle
- La durée de vie : perpétuelle (evergreen) ou avec une durée de vie (7 à 10 ans en moyenne)
- Les équipes de gestion et leur historique de performance (le fameux track-record)

**3** Le 3<sup>ème</sup> point, c'est la **stratégie à mener**. Il n'est pas primordial d'être innovant : l'un des facteurs de succès c'est la diversification. Comme pour l'ensemble de ses placements, il faudra réaliser une sélection de plusieurs fonds puis investir sur plusieurs supports.

**4** Pour ceux qui ne sont pas encore convaincus, le capital investissement présente un dernier argument de poids ! **Investir, c'est soutenir notre économie**. Les capitaux permettront de **créer des emplois**. Sur plus de 3 500 sociétés accompagnées par le capital investissement plus de 244 237<sup>5</sup> emplois ont été créés sur 5 ans, grâce aux investisseurs.

**Pour vous accompagner dans votre allocation de capital investissement, nous vous invitons à contacter votre conseiller financier.**

<sup>1</sup> : Activité du non-côté en France : Capital-Investissement et Infrastructure – France Invest – Septembre 2021

<sup>2</sup> : Performance nette des acteurs français du Capital-Investissement – France Invest – Juin 2021

<sup>3</sup> : OpinionWay pour l'AFFO – 2021

<sup>4</sup> : Les Echos - 13 oct. 2021

<sup>5</sup> : Croissance et création d'emplois – France Invest – Décembre 2021



## Succession : comment bien la préparer ?

En l'absence de diligences réalisées du vivant des époux, la succession sera dévolue de la manière suivante :

- **Le conjoint survivant** aura une option sur l'actif successoral du défunt :  $\frac{1}{4}$  en pleine propriété ou la totalité en usufruit ;
- **Les enfants** hériteront de la succession selon l'option choisie : soit  $\frac{3}{4}$  de la succession en pleine propriété ou l'intégralité en nue-propriété.

Si le défunt a **des enfants non issus de cette union, la possibilité d'opter pour l'intégralité de la succession en usufruit est fermée au conjoint survivant** qui n'a, dès lors, pas d'autre choix que de percevoir  $\frac{1}{4}$  de la succession en pleine propriété.

### Plusieurs problématiques peuvent être relevées

1. **Dans le cas où les enfants sont communs, le conjoint bénéficie d'une option, mais sans aménagement possible.**

A titre d'exemple, si son choix s'opère en usufruit, il devra le faire porter sur l'intégralité de la succession, alors même qu'il aurait souhaité voir certains actifs revenir à ses enfants.

Au contraire, si le choix pour  $\frac{1}{4}$  en pleine propriété lui permet de laisser une partie de la succession aux enfants, ce seul  $\frac{1}{4}$  pourrait toutefois lui être insuffisant pour maintenir son train de vie.

2. **Dans le cas où le défunt à des enfants d'une autre union, le conjoint survivant ne peut recevoir qu' $\frac{1}{4}$  de l'actif successoral en pleine propriété.**

De ce fait, il peut voir son niveau de vie diminuer mais les enfants non communs seront également lésés puisqu'ils ne retrouveront jamais leurs droits sur ce  $\frac{1}{4}$ , n'étant pas héritiers du conjoint survivant.

**Ces inconvénients peuvent être palliés** du vivant des époux par la **rédaction d'une donation** au dernier vivant.

Cet acte notarié, peu coûteux à mettre en place, va permettre d'élargir les options offertes au conjoint survivant lors de l'ouverture de la succession, **que les enfants soient communs ou non communs.**

#### OPTION 1

- 100 % de la succession en usufruit  
*Cantonnement possible*

#### OPTION 2

- $\frac{1}{4}$  en pleine propriété +  $\frac{3}{4}$  en usufruit

#### OPTION 3

- $\frac{1}{2}$  en pleine propriété en présence d'un enfant
- $\frac{1}{3}$  en pleine propriété en présence de 2 enfants
- $\frac{1}{4}$  en pleine propriété en présence de 3 enfants ou plus

Outre conférer un choix plus large au conjoint survivant, la donation au dernier vivant lui permet également, en cas de choix en usufruit, de cantonner son choix à certains actifs. **En d'autres termes, il choisit, parmi les actifs, ceux sur lesquels il souhaite faire porter son usufruit. Les biens non retenus seront alors transmis aux enfants.**

**Pour les époux dont les enfants sont non communs, la possibilité de pouvoir opter pour l'usufruit va permettre aux enfants communs et non communs d'hériter des mêmes droits in fine.**

### ATTENTION

Si l'on veut s'assurer que le **conjoint opte pour l'usufruit** au moment de la succession, il conviendra non seulement de **restreindre la donation** au seul usufruit mais également **d'exhérer le conjoint**, par testament authentique, de ses droits légaux.

<sup>1</sup> : De manière simplifiée, l'usufruit permet au conjoint survivant d'avoir la jouissance de l'intégralité de la succession : percevoir les revenus, habiter un bien immobilier. Les enfants ne perçoivent alors que la nue-propriété du bien et auront vocation à devenir pleins propriétaires des actifs successoraux qu'au décès du conjoint survivant. Toutefois, la vente d'un bien démembré doit recueillir l'accord de tous : conjoint usufruitier et enfants nus-propriétaires.

<sup>2</sup> : Environ 350 € par acte, soit 700 € pour une donation entre époux réciproque.

<sup>3</sup> : Ce qui est souvent le souhait du prémourant, pour permettre à ses enfants non issus de cette union d'hériter par parts égales avec les enfants communs.

<sup>4</sup> : En effet, si le conjoint survivant ne souhaite pas mettre en œuvre la donation au dernier vivant, il retrouvera son droit légal ( $\frac{1}{4}$  en pleine propriété).

## NOTION CLÉ

# Vous pourrez bientôt résilier à tout moment votre assurance emprunteur !

La loi LEMOINE publiée au journal officiel du 1<sup>er</sup> mars 2022, permet aux emprunteurs de **résilier leur assurance de prêt à n'importe quel moment, sans frais.**

Auparavant, cette résiliation ne pouvait intervenir :

- Que dans les 12 mois suivant la signature du prêt (loi HAMON)
- Ou à la date anniversaire du contrat d'assurance (loi BOURQUIN)

Les contrats d'assurance de prêt souscrits à partir du **1<sup>er</sup> juin 2022** seront soumis à la loi LEMOINE et pourront être résiliés **à tout moment.**

**Pour les contrats plus anciens, il faudra attendre le 1<sup>er</sup> septembre 2022 pour pouvoir les résilier et les renégocier à tout moment.**

## FOCUS

# Qu'est-ce que la Vente d'Immeuble à Rénover ou loi VIR ?

Présentant des similitudes avec la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour l'immobilier neuf, la Vente d'Immeuble à Rénover (loi VIR) s'applique quant à elle pour l'immobilier ancien à rénover.

Celle-ci présente de nombreuses caractéristiques intéressantes pour un investisseur.

- Avant 2009, les travaux devaient **obligatoirement** être réalisés par les **acquéreurs et un montage en ASL<sup>1</sup> ou en AFUL<sup>2</sup>** était nécessaire.
- **Aujourd'hui, le vendeur a l'autorisation d'effectuer les travaux et un contrat de Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) suffit.**

La Vente d'Immeuble à Rénover prend la forme d'une **promesse de vente**, dont les dispositions sont inspirées de la vente en état futur d'achèvement. La loi VIR régit (principalement) l'investissement en loi Malraux. Le contrat en VIR contient une description détaillée du bien immobilier et des travaux à effectuer avec pour objectif de protéger l'investisseur.

**Le vendeur a une obligation de résultat sur les travaux, tandis que l'acquéreur a une obligation de paiement en fonction de l'avancement des travaux.**

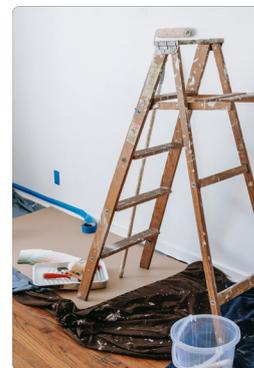
### Les avantages de la loi VIR

- Garantie financière d'achèvement des travaux,
- Garantie du respect du planning d'exécution des travaux,
- Garantie de prix,
- En cas de cession ultérieure, le prix de revient à retenir pour calculer la plus-value imposable intègre à la fois le foncier et les travaux (et non uniquement foncier comme en ASL)

En revanche les **frais de notaire sont calculés sur le montant foncier et les travaux**, contrairement à un montage en ASL lors duquel les frais sont calculés sur le montant foncier seulement.

<sup>1</sup> : Association Syndicale Libre, une ASL est un regroupement de propriétaires d'un ensemble d'habitations, qui concerne les copropriétés horizontales, c'est-à-dire les lotissements.

<sup>2</sup> : Association Foncière Urbaine Libre, est un type d'ASL dont le fonctionnement est particulièrement adapté aux grands ensembles urbains. Au sein de l'AFUL, ce n'est pas le syndicat des copropriétaires qui est membre, mais bien chaque copropriétaire en son nom.



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'évaluer le caractère adapté à votre situation et qu'il puisse vous exposer les modalités d'investissement et vous présenter les risques inhérents associés.