

Patrimoine NEWS

Lettre d'information

N°23 - Automne 2023

CHIFFRE - CLÉ

20,5 %

En septembre 2023, le taux d'épargne des ménages français a atteint un nouveau sommet, se situant à 20,5 %.

Cette augmentation de l'épargne témoigne de la prudence financière croissante des particuliers et de leur capacité à constituer des réserves pour faire face à d'éventuelles incertitudes économiques.



PATRIMOINE CONSULTANT COLMAR

Emmanuel BITSCHENE

142 RTE DE BALE

68000 COLMAR

03 89 24 05 84

EDITO

Se réjouir de l'eau qui dort ?

Les placements sur la thématique de l'eau ne brillent pas cette année :

Pas assez technologiques, dans un marché principalement tiré par les géants de l'intelligence artificielle ! Trop sensibles aux variations de taux dans un contexte d'augmentation du coût du capital ! Trop cycliques dans une phase de ralentissement économique prononcé !

Pourtant le sujet a encore fait la une de l'actualité cet été. En raison de la multiplication des sécheresses, 60% de la population mondiale se trouve déjà en situation de stress hydrique.

Les sociétés d'infrastructures hydrauliques traitent actuellement à des niveaux de valorisation attrayants alors que les subventions publiques se multiplient pour répondre à l'urgence climatique.

Les technologies de filtration des polluants chimiques, résidus médicamenteux et microplastiques sont toujours

plus pointues et indispensables à la bonne santé de l'humanité.

Les innovations sont nombreuses et contribuent à l'augmentation de la valeur ajoutée du portefeuille. Enfin, les entreprises de gestion et de recyclage des déchets sont devenues incontournables et insensibles au contexte inflationniste. En 2025, les océans compteront 1kg de plastique pour 3kgs de poisson, avant d'atteindre la parité d'ici 2050. L'or bleu est une ressource finie, et sa préservation sera l'un des grands enjeux environnementaux des décennies à venir. Malgré les défis apparents et les ombres momentanées, il est temps de se rappeler que même l'eau qui dort peut réveiller des énergies insoupçonnées. **Si les valeurs actuelles peuvent sembler discrètes face aux tumultes du marché, elles portent en elles un potentiel qui ne demande qu'à être révélé.**

Avec la participation de



Société adhérente du réseau Magnacarta - 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) 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

SCPI ou en sommes-nous ?

SCPI : SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER



Analyse de Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial
Paref Gestion



Les annonces estivales étaient attendues. À la demande du régulateur, les sociétés de gestion ont entrepris de faire réévaluer, à mi-année, **les actifs immobiliers** qu'elles gèrent. Si toutes n'ont pas encore communiqué, il en résulte autant de vérités que de catégories d'actifs (bureaux, logistiques, commerces, résidentiel...) et de zones géographiques.

Les bureaux, particulièrement en périphérie des grandes métropoles, ont souffert. **La demande locale a chuté**, associée à la nécessité de modernisations coûteuses. **Les baisses de prix de parts des SCPI exposées à ces actifs étaient donc inéluctables.** Néanmoins, n'avions-nous pas déjà alerté, depuis 2020, sur cette typologie d'actifs dont nous connaissons les nouveaux usages des preneurs à bail ?

Les baisses de valeurs des autres classes d'actifs sont plus contenues. Certaines structures, dont **PAREF Gestion**, ont communiqué sur des évaluations rassurantes et souvent confirmé qu'elles ne subiraient pas de baisse de prix de parts. Les raisons sont multiples :

- Du point de vue de la gestion, **la prime revient aux gestions prudentes** visant notamment à maintenir des **décotes significatives entre les valeurs de parts et les valeurs de reconstitution**, tout en conservant des taux d'occupation satisfaisants et des baux longs.

- Du point de vue des actifs, les stratégies spécialisées se distinguent des **méthodes plus classiques soumises à une concurrence intense à l'acquisition**. Cela implique que les fonds sont moins vulnérables aux dévaluations observées, préservant de **la volatilité de certains marchés**, notamment en période de remontée des taux et plus particulièrement dans le secteur de l'immobilier de bureau.
- Enfin, la maîtrise de la collecte avec **une juste adéquation collecte/investissement**, permettant de ne pas **céder à la frénésie d'acquisitions** (qui caractérise parfois ce secteur d'activité), est également à distinguer.

Le marché restera donc agité et les taux élevés obligent à repenser **la gestion d'actifs**. Pourtant, cette période d'ajustement des valeurs crée de **véritables opportunités pour les SCPI** dont les capitalisations offrent de forts potentiels de croissance.

Quel second semestre attendre ? Il est inéluctable que **la plupart des SCPI ne seront pas touchées par des baisses de prix en 2023**. Nombre de sociétés pourront au contraire bénéficier favorablement des corrections de marché. Néanmoins, **la vigilance reste de mise quant au comportement des porteurs institutionnels**, premiers impactés par de possibles décollectes et parfois désireux de liquidité.



Les attraits méconnus des Clauses Bénéficiaires à Options

Situation

Prenons à titre d'exemple la clause standard : celle-ci désigne en premier rang le conjoint, puis en second rang les enfants.

La rédaction est honnête : de nombreux époux souhaitent se protéger mutuellement en cas de décès : aisance matérielle, maintien du train de vie, financement de la dépendance ... Mais entre le moment où la clause est rédigée, et les circonstances au moment du décès, **la situation matérielle du conjoint survivant peut avoir évolué**, ses besoins diminués, ou encore assumés par l'appréhension de l'actif successoral .

Conséquence : le conjoint peut renoncer à la clause, mais dans ce cas, il ne percevra rien, quand bien même il en aurait besoin.

Dès lors, le plus souvent , le conjoint acceptera la clause et la transmission ne sera pas optimisée, notamment au regard des enfants ou petits-enfants.

À RETENIR

Cette formulation contribuera également à une optimisation de la fiscalité liée à la transmission du patrimoine familial. Dans le cas où un parent déciderait de céder une partie ou la totalité du capital en faveur de son enfant ou de ses petits-enfants, les fonds liés au décès ne feront l'objet que d'une seule imposition, étant donné qu'ils ne passeront pas par le patrimoine du bénéficiaire survivant. Rapprochez-vous de votre conseiller en Gestion de Patrimoine pour plus d'informations.

L'assurance-vie se présente comme un élément patrimonial crucial pour maximiser sa transmission. En réalité, du fait que cet actif ne soit pas inclus dans la succession, les fonds sont versés au bénéficiaire indiqué dans la clause dans un contexte fiscal favorable.

Cependant, il est fréquent que cette clause, bien que fondamentale dans le contrat, soit souvent inappropriée ou mal formulée, souvent en raison du manque de connaissance de la part du souscripteur.

Solution patrimoniale

La clause à option, également appelée clause à tiroir, va permettre de pallier cet inconvénient : des quotités vont pouvoir être définies par le souscripteur permettant au bénéficiaire de percevoir uniquement la fraction de capital qu'il juge utile à ses besoins financiers, le surplus étant transmis aux bénéficiaires du second rang !

Astuce : la clause à option peut se faire en pleine propriété, mais également en démembrement permettant ainsi d'augmenter l'efficacité de la transmission.

Primes versées sur le contrat d'assurance-vie		
	... avant les 70 ans de l'assuré	...après les 70 ans de l'assuré
Abattement	152 000 €	30 500 €
Assiette de l'abattement	Capitaux perçus	Primes versées
Au-delà	20 % de 152 500 € à 700 000 € 31,25 % au-delà de 700 000 €	Primes non exonérées intègrent la succession taxées en fonction du lien de parenté entre défunt et bénéficiaire
Application	Abattement par bénéficiaire	Abattement pour l'ensemble des bénéficiaires

Dans tous les cas, lorsque le conjoint survivant est bénéficiaire du contrat, il reçoit les capitaux sans aucune taxation, quelque soit le montant qui lui a été transmis.

Je soussigné,

Mr Magna, désigne pour bénéficiaires de mon contrat d'assurance souscrit auprès de la compagnie Y, les personnes suivantes :

Mon conjoint Madame B. MAGNA. Elle pourra, à son choix, opter pour la pleine propriété de l'une ou l'autre des quotités suivantes : 100%, 75%, 50%, 25%, 10% du capital.

Dans le cas où elle opterait pour une quotité inférieure à 100%, je désigne pour bénéficiaires de la fraction du capital qu'elle n'aura pas acceptée, mes enfants, vivants ou représentés, par parts égales.

lu



Quels placements face à l'inflation ?

Analyse de Candriam, société de gestion d'actifs



En raison des effets de la pandémie de Coronavirus et du conflit en Ukraine, **l'inflation a fortement augmenté**, impactant consommateurs, entreprises et investisseurs. Bien que **l'inflation ait récemment amorcé un ralentissement**, notamment aux États-Unis et dans la zone euro, il est trop tôt pour revoir l'inflation se stabiliser autour de 2%.

Pour s'assurer une décélération rapide, **les banques centrales devraient maintenir des conditions financières restrictives**, notamment en laissant leurs taux directeurs proche des niveaux actuels, et en attendant, pour éventuellement amorcer un cycle de baisse de taux, que les projections d'inflation se rapprochent des niveaux cibles.

Dans cet environnement, certains placements financiers apparaissent plus adaptés que d'autres, notamment ceux offrant **un rendement potentiellement supérieur au taux d'inflation**.

L'analyse historique des performances depuis les années 1950 montre que les actifs les plus à même de se couvrir contre une inflation élevée et persistante (supérieure à 5%) sont **les actifs réels** tels que **les matières premières (or)** et **les stratégies de gestion alternative** comme les gestions systématiques (CTA).

Une fois que l'inflation amorce sa décrue depuis des niveaux élevés, ce sont historiquement **les actions qui offrent les meilleurs rendements**, notamment les actions internationales - européennes ou japonaises.

Pour autant, l'allocation régionale n'est pas suffisante. Il est également important de sélectionner les entreprises dans des secteurs pour lesquels ce scénario est le plus favorable. **A ce titre, nous pensons que les valeurs défensives de qualité offrent les meilleures performances, étant les mieux positionnées pour répercuter l'inflation sur les clients finaux sans impacter significativement leurs volumes.**

Parlez-en à votre Conseiller de Gestion de Patrimoine.

Ce document est une communication publicitaire. Il est fourni à titre d'information uniquement et il ne constitue pas une offre d'achat ou de vente d'instruments financiers, ni une recommandation d'investissement ou la confirmation d'un quelconque type de transaction, sauf convention contraire expresse. Bien que Candriam sélectionne avec soin les données et les sources contenues dans ce document, des erreurs ou omissions ne peuvent être exclues a priori. Candriam ne peut être tenue responsable de toute perte directe ou indirecte résultant de l'utilisation de ce document. Les droits de propriété intellectuelle de Candriam doivent être respectés à tout moment, le contenu de ce document ne peut être reproduit sans autorisation écrite préalable.

Attention : les performances passées, les simulations de performances passées et les prévisions de performances futures d'un instrument financier, d'un indice financier, d'une stratégie ou d'un service d'investissement ne préjugent pas des performances futures. Les performances brutes peuvent être influencées par des commissions, redevances et autres charges. Les performances exprimées dans une autre monnaie que celle du pays de résidence de l'investisseur subissent les fluctuations du taux de change, pouvant avoir un impact positif ou négatif sur les gains. Si ce document fait référence à un traitement fiscal particulier, une telle information dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et peut évoluer.

L'investisseur supporte un risque de perte en capital.

Informations sur les aspects liés à la durabilité : les informations sur les aspects liés à la durabilité contenues dans cette communication sont disponibles sur la page du site internet de Candriam <https://www.candriam.com/en/professional/sfdr/>.

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 législatives 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.