

Sélection

PATRIMOINE

ÉPARGNER N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE

OCTOBRE 2022 | N°23

OFFERT PAR



Spécial PFR

POURQUOI EN OUVRIR UN ?

À PARTIR DE QUEL ÂGE ?

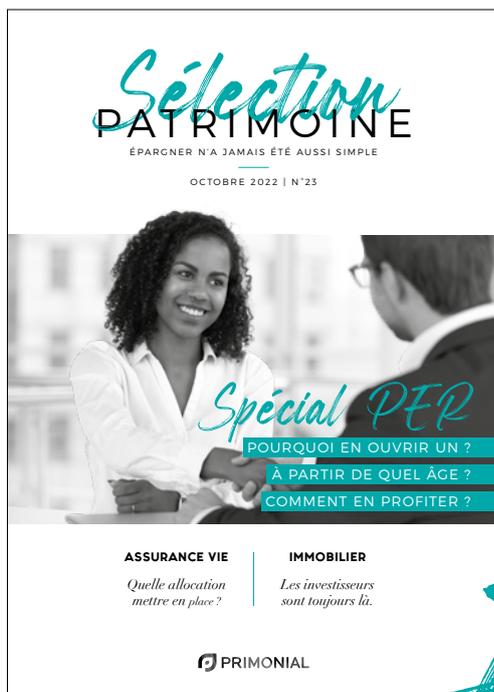
COMMENT EN PROFITER ?

ASSURANCE VIE

*Quelle allocation
mettre en place ?*

IMMOBILIER

*Les investisseurs
sont toujours là.*



Édita

OCTOBRE 2022 | N°23

PRÉPARER SA RETRAITE

Mise en suspens pendant plusieurs mois, la réforme des retraites devrait faire de nouveau parler d'elle dans les prochains mois. Et pour cause, le gouvernement souhaite faire adopter un texte de loi avant la fin de l'année pour une application en 2023. Dans son projet, il prévoit de décaler progressivement l'âge de départ à la retraite pour atteindre 65 ans en 2031, contre 62 ans actuellement.

Cette réforme doit être l'occasion de vous interroger sur votre propre retraite. Quels seront vos futurs revenus ? Qu'avez-vous mis en place pour faire face à cette future baisse ? Pour aider les Français à épargner pour leur retraite, le gouvernement a lancé en 2019 une nouvelle version du plan d'épargne retraite (PER). Trois ans après sa sortie, le PER est devenu un outil patrimonial incontournable. Fin août 2022, pas moins de 3,5 millions d'assurés détenaient un PER, selon France Assureurs.

Pour vous aider à utiliser au mieux votre (futur) PER, nous revenons sur son fonctionnement et nous vous présentons quelques astuces pour profiter au maximum de ses avantages. Vous verrez par exemple comment utiliser au mieux les abattements fiscaux ou comment choisir le mode de gestion le plus adapté à votre situation.

Bonne lecture !

Sommaire



4-13

DOSSIER

SPÉCIAL PER



14-19

ÉPARGNE

ASSURANCE VIE :
QUELLE ALLOCATION
METTRE EN PLACE ?

20-22

DÉCRYPTAGE

IMMOBILIER :
LES INVESTISSEURS
SONT TOUJOURS LÀ



CLIQUEZ
SUR LA PAGE
DU SUJET
QUI VOUS INTÉRESSE



CLIQUEZ SUR L'ICÔNE
POUR REVENIR AU SOMMAIRE



Spécial PEP

POURQUOI EN OUVRIR UN ?

À PARTIR DE QUEL ÂGE ?

COMMENT EN PROFITER ?



Le PER.

UN OUTIL PATRIMONIAL À PART ENTIÈRE

Grâce à ses nombreux avantages, le plan d'épargne retraite (PER) ne se limite pas à préparer votre retraite. Il est devenu un véritable outil patrimonial qui pourra répondre à vos objectifs et vos besoins. Explications.

Au moment de la retraite, les revenus des Français baissent fortement. Selon une étude publiée par la Drees en 2021, les revenus diminuent en moyenne de 30 %. Pour les professions libérales, cette baisse atteint même 50 %.

C'est pourquoi, il est important d'anticiper en épargnant le plus tôt possible. Le PER, mis en place par le gouvernement en 2019, répond à cet objectif. Nous répondons à toutes les questions que vous pourriez vous poser sur cet outil patrimonial.

1.

COMMENT FONCTIONNE LE PER ?

Pour bien comprendre toutes les possibilités que ce produit vous offre, revenons sur son fonctionnement. Durant votre vie active, vous versez de l'argent sur votre PER. Vous pouvez soit le faire de façon régulière via des versements programmés, soit de façon ponctuelle en mettant de l'argent quand vous le pouvez via des versements volontaires.

Cette épargne est ensuite placée sur différents supports afin de la faire fructifier. En fonction des supports

retenus, votre capital n'est pas forcément garanti. Vous pouvez bénéficier d'une gestion pilotée (voir article p. 12) adaptée à votre horizon d'épargne. Contrairement aux autres produits d'épargne, le PER n'a pas de limite de placements. C'est donc un outil intéressant pour se créer un capital conséquent en vue de sa retraite.

Enfin, au moment de votre retraite, Le PER offre plus de souplesse à l'épargnant en lui permettant de choisir entre : le versement d'un capital en une ou plusieurs fois, une sortie en rentes viagères, ou une combinaison de sortie en capital et en rentes. Si vous optez pour la rente, vous obtenez ainsi un revenu



régulier complémentaire à votre pension. Attention, le détenteur d'un contrat PER fait face à divers frais tels que les frais d'entrée, les frais de gestion ou les frais d'arbitrage. Il est important de bien les prendre en compte avant de choisir son PER.

2.

EST-IL POSSIBLE DE RÉCUPÉRER SON ARGENT AVANT SON DÉPART À LA RETRAITE ?

Oui, mais les cas de déblocage anticipés sont strictement encadrés. Prévus par la loi Pacte, ils sont au nombre de six :

- l'affectation des sommes épargnées à l'acquisition de la résidence principale (option non valable pour les sommes issues de versements obligatoires),
- le décès du conjoint ou du partenaire de Pacs,
- l'invalidité (2^{ème} et 3^{ème} catégorie) du titulaire, de ses enfants, de son conjoint ou de son partenaire de Pacs,
- une situation de surendettement,
- l'expiration des droits au chômage,
- la cessation d'activité non salariée du titulaire à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

3.

QUELLE FISCALITÉ S'APPLIQUE AU PER ?

L'un des principaux avantages du PER individuel est fiscal (voir article p. 10). Les versements volontaires sont, dans la limite de certains plafonds, déduits de l'assiette de votre impôt sur le revenu. À la sortie, que vous ayez choisi une sortie en capital ou en rente, vous serez imposé. Les versements seront imposés à l'impôt sur le revenu et les plus-values seront soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %. Mais, comme vous toucherez normalement moins d'argent, vous serez normalement moins imposé qu'au moment où vous avez épargné. Vous êtes donc gagnant. Ainsi, plus votre tranche marginale d'imposition est élevée, plus l'économie d'impôt est importante.

4.

PER : QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE DÉCÈS ?

En cas de décès avant 70 ans, vos bénéficiaires pourront profiter de la fiscalité avantageuse de l'assurance vie avec 152 500 euros d'abattement par bénéficiaire. En revanche, en cas de décès après 70 ans, les sommes seront soumises, après un abattement global de 30 500 euros, aux droits de succession.

Il peut donc être judicieux, selon votre situation et vos objectifs, de désigner votre conjoint ou votre partenaire de PACS comme bénéficiaire, qui est exonéré de toute fiscalité sur les capitaux décès.

5.

EST-IL POSSIBLE D'OUVRIER UN PER POUR UN ENFANT MINEUR ?

Oui, la loi n'impose pas de condition d'âge minimum pour ouvrir un PER individuel. L'adhésion à un PER pour un mineur est simple. Les représentants légaux (les deux parents ou le tuteur) de l'enfant ouvrent et signent en son nom un plan, comme ils pourraient le faire pour un Livret A ou un contrat d'assurance vie. Le PER peut alors devenir un outil de référence pour aider ses enfants à se constituer une épargne ou anticiper l'acquisition de leur résidence principale (cas de déblocage anticipé du PER) tout en défiscalisant. Concrètement, les parents peuvent souscrire un PER au nom et pour le compte de leur enfant et envisager la déductibilité des versements tant que l'enfant reste rattaché au foyer fiscal.



Le PER :

UNE SOLUTION QUI S'ADAPTE À TOUS LES ÂGES

Plus vous ouvrirez votre PER tôt, plus vous aurez du temps pour vous constituer un capital en vue de votre retraite. Néanmoins, il n'est jamais trop tard. Ainsi, il peut être intéressant d'ouvrir un PER à seulement quelques années de la retraite.

Alors que la réforme des retraites continue de faire la une des médias, l'inquiétude des Français face à la retraite est grandissante. Pourtant, si tout le monde a conscience que les futures pensions de retraite risquent de ne pas être suffisantes pour garder le même train de vie, peu sont encore ceux qui ont le réflexe d'épargner.

Un produit d'épargne, spécialement dédié à cet objectif existe pourtant : le PER. Mais quel est le meilleur moment pour ouvrir un PER ? Éléments de réponse.

COMMENCER TÔT POUR ANTICIPER

Si toute personne entre 18 et 68 ans peut ouvrir un PER, il est néanmoins plus judicieux d'ouvrir un plan d'épargne retraite à certaines périodes de sa vie plutôt qu'à d'autres. En effet, vos projets personnels et votre capacité d'épargne sont fortement liés à votre âge. Ainsi, à vingt ans, vos revenus sont moins importants et vous pourrez avoir besoin de capitaux pour financer des projets de vie à moyen terme.

Quoiqu'il en soit, la préparation de votre retraite doit être anticipée le plus tôt possible.

C'est pourquoi, il peut être pertinent d'ouvrir un PER dès 30 ans. À partir de ce moment-là, vos revenus commencent à être plus réguliers et plus importants. Vous avez donc une capacité d'épargne plus forte. De plus, vous avez une vision plus précise de votre avenir professionnel et personnel. Vous pourrez alors mettre en place une épargne régulière et profiter des avantages fiscaux du PER.

Pour ceux qui hésitent car ils pourraient avoir besoin de cette épargne pour acheter leur résidence principale, sachez que cela fait partie des cas de déblocage exceptionnel. Attention néanmoins,



si vous pensez que vous aurez besoin de cette épargne, vos versements seront imposables et soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. C'est la contrepartie de l'avantage fiscal qui vous a été accordé à l'entrée. Cela peut donc se révéler négatif d'un point de vue fiscal si vos revenus ont augmenté entre le moment où vous avez commencé à épargner et le moment où vous récupérez votre épargne.

GARDER SON PER OUVERT APRÈS SA RETRAITE

Pour autant, il n'est jamais trop tard. Il peut ainsi être intéressant d'ouvrir un PER à 60 ans. En effet, vous n'êtes pas obligé de dénouer votre PER au moment où vous partez à la retraite. Ainsi, cela peut vous laisser un horizon de placement plus long vous permettant d'investir dans des classes d'actifs nécessitant une période de détention de dix ans par exemple. En matière de gestion, le PER offre beaucoup de possibilités. Vous pourrez choisir entre des fonds en euros pour lesquels le capital investi est garanti et des unités de compte pour lesquelles le capital investi n'est pas garanti mais qui offrent des rendements potentiels plus importants, cela en fonction de votre profil d'investisseur déterminé en amont.

“ *Il peut être intéressant d'ouvrir un PER à 60 ans.* ”

MIEUX PROFITER DE L'AVANTAGE FISCAL

Au fur et à mesure de votre carrière, vos revenus ont dû augmenter. Vous êtes donc plus lourdement imposé qu'au début de votre carrière. Or, les avantages fiscaux du PER sont plus intéressants pour les contribuables qui se situent dans les tranches élevées du barème de l'impôt sur le revenu. En effet, l'économie d'impôt apportée par la déduction des versements effectués sur ce plan d'épargne est proportionnelle à leur taux marginal d'imposition. Autrement dit, plus ce taux est élevé, plus le gain est important.

Autre point intéressant, vous pourrez continuer à cotiser sur votre PER au-delà de 62 ans qui est l'âge légal de départ à la retraite. Attention néanmoins, une fois que vous serez vraiment à la retraite, l'avantage fiscal du PER sera moindre puisque vous toucherez le même revenu qu'au moment où vous avez placé l'argent.

Bien sûr, chaque situation est unique. Pour certaines personnes, il sera intéressant d'investir sur un PER dès 30

ans, pour d'autres, cela sera plus tard. Si vous hésitez, vous pouvez contacter un conseiller en gestion de patrimoine pour savoir si cela peut être intéressant pour vous. Si c'est le cas, il vous accompagnera également dans la conception d'une allocation adaptée à vos besoins et à votre profil de risque. Si ce n'est pas le cas, il pourra vous conseiller d'autres solutions d'épargne pour préparer au mieux votre retraite.



PER :

COMMENT PROFITER AU MAXIMUM DES AVANTAGES FISCAUX ?

L'un des points forts du plan d'épargne retraite est la fiscalité. Les versements volontaires sont, dans la limite de certains plafonds, déduits de l'assiette de votre impôt sur le revenu. Voici trois points clés à connaître pour en profiter au maximum.

1.

COMPRENDRE LE FONCTIONNEMENT DE L'ABATTEMENT

Pour rappel, le PER permet de déduire de vos revenus imposables, durant la période de constitution d'épargne, les versements volontaires que vous effectuez, dans la limite des plafonds en vigueur. Pour un salarié, ce plafond est le montant le plus élevé entre :

- **plafond 1** : 10 % du PASS (plafond annuel de la Sécurité Sociale) de l'année précédente, soit 4 113 euros en 2022. Ce plafond s'applique aux personnes touchant moins que le PASS. En 2021, le PASS s'élevait à 41 136 euros,
- **plafond 2** : 10 % de vos revenus, dans la limite de 8 fois 10 % du PASS de l'année précédente, soit 32 908 euros en 2022.

Pour les travailleurs non-salariés, les seuils sont :

- de 10 % de la fraction du bénéfice imposable compris dans la limite de 32 909 euros en 2022,
- et de 15 % de la fraction du bénéfice imposable compris entre 41 136 et 329 088 euros, soit un montant déductible plafonné à 43 193 euros en 2022.

Au total, un travailleur non salarié peut donc déduire un maximum de 76 102 euros en 2022.

Attention, pour bénéficier de cet avantage fiscal sur vos revenus 2022, pensez à faire des versements avant le 31/12/2022.

Exemple¹ de déduction d'impôts pour un salarié

Vous êtes imposé à la tranche marginale d'imposition à 30 %. Vous versez 5 000 € sur votre PER en 2022. Vos revenus imposables 2022 baissent de 5 000 € et votre gain fiscal s'élève à 1 500 €. ($30 \% \times 5\,000 = 1\,500$ €).

Si vous êtes imposé à la tranche marginale d'imposition à 41 %, votre gain fiscal s'élève à 2 050 € (41 % de 5 000 €), pour un épargnant imposé à 14 %, son avantage fiscal se chiffre à 700 € (14 % de 5 000 €).



2.

MUTUALISER SON PLAFOND ENTRE CONJOINT

La deuxième option est de mutualiser son plafond entre conjoints, sous condition bien sûr que ce dernier ne l'ai pas utilisé.

L'un des conjoints ou partenaires de Pacs peut prendre à son compte le plafond d'épargne retraite non utilisé ou le reliquat de son conjoint ou partenaire.

Exemple¹

Vous êtes salariée et vous bénéficiez d'un plafond d'abattement de 10 000 €. Votre mari, qui est travailleur non salarié, bénéficie, lui, d'un plafond d'abattement de 30 000 €. Or, il ne compte pas s'en servir. Vous pouvez donc cumuler le sien au votre. Concrètement, votre plafond s'élèvera donc à 40 000 € (10 000 + 30 000).

3.

VÉRIFIER VOS VERSEMENTS DES 3 DERNIÈRES ANNÉES

Dès lors que les plafonds des trois dernières années n'ont pas été utilisés, l'épargnant peut les intégrer dans son montant d'investissement.

Si vous ne savez pas où vous en êtes, vous pouvez retrouver le plafond d'épargne retraite qu'il vous reste sur votre avis d'impôt de 2022. Attention, après trois ans, vous perdez les abattements dus au titre de la dernière année.

Exemple¹

Si un couple peut investir 5 000 € dans le cadre de ses versements déductibles au titre des 10 % de revenus d'activité professionnelle, mais qu'il bénéficie d'un report de 10 000 €, il pourra alors investir 5 000 € + 10 000 €, somme qui viendra en déduction de ses revenus imposables.

LE PER, UN OUTIL DE TRANSMISSION

Si le PER vise avant tout la préparation de la retraite, il constitue également un outil de transmission puissant. La raison est simple : elle repose sur la possibilité, nous l'avons vu, de déduire les versements du revenu imposable. Pour un versement de 10 000 euros, une personne soumise à une tranche marginale d'imposition à 41 % pourra récupérer 4 100 euros. En effet, conséquence de la mise en place du prélèvement à la source, l'avantage est remboursé par l'Etat une fois par an, après la déclaration annuelle. Donc, si le contribuable souhaite réinvestir le cadeau fiscal, il pourra transmettre non pas 10 000 euros mais 14 100 euros.

Nuance toutefois : dans le cadre de l'assurance vie, c'est la date de versement des primes qui sert de référence, alors que, avec un PER, c'est la date du décès. Si le détenteur du PER décède avant 70 ans, les bénéficiaires ne sont pas imposés dans la limite d'un abattement de 152 500 euros chacun. Au-delà, un taux forfaitaire de 20 % est appliqué, et, à partir de 852 500 euros, il passe à 31,25 %. Après 70 ans, le capital est imposé aux droits de succession après abattement de 30 500 euros, à partager entre les bénéficiaires. Donc, si le souscripteur décède après 70 ans, toutes les économies placées sur un PER tomberont sous le coup de ce régime. Attention, le PER s'ajoute aux autres actifs de la succession et le taux d'imposition est décidé en fonction de la valeur globale du patrimoine. Le risque est donc d'arriver sur des droits supérieurs et élevés.

1. Exemple non contractuel.

PER :

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE FLEXIBLE

En matière de gestion, le PER offre une grande flexibilité. Vous pourrez ainsi choisir entre des fonds en euros pour lesquelles le capital investi est sécurisé et des unités de compte pour lesquels le capital investi n'est pas garanti mais qui offrent des rendements potentiels plus importants. En fonction de votre profil d'investisseur et de vos objectifs patrimoniaux, vous pourrez réaliser une allocation personnalisée.

Pour profiter au maximum de votre PER, il convient d'adapter en conséquence les placements que vous y réaliserez. Attention, la manière dont vous allez gérer votre épargne est en effet très importante et elle évoluera notamment en fonction de votre âge.

En fonction des contrats, le PER offre jusqu'à trois types de gestion : la gestion à horizon, la gestion libre et la gestion pilotée. Passage en revue.

1.

LA GESTION À HORIZON

La gestion à horizon adapte l'allocation en fonction de l'âge du client et du nombre d'années restants avant sa date de départ à la retraite. Plus l'investisseur se rapproche de la date prévue de son départ à la retraite, plus l'allocation va se sécuriser. Les grilles d'investissement sont définies par l'assureur du contrat.

Elles se déclinent en plusieurs profils : prudent (ou modéré), équilibré et dynamique. La différence entre ces 3 orientations de gestion réside dans le choix et/ou la proportion des supports financiers, plus ou moins dynamiques et risqués.



2.

LA GESTION LIBRE

La gestion libre donne l'accès à un panel de fonds particulièrement large, allant des fonds en euros, souvent de nouvelles générations, aux unités de compte¹ classiques, construites à partir d'actions et d'obligations, mais aussi des supports immobiliers, de produits structurés voire de private equity. Vous êtes en autonomie pour construire votre allocation d'actifs. Vous pouvez choisir parmi les supports éligibles au contrat. Attention, tous ne présentent pas la même stratégie ni la même zone géographique d'investissement ni le même niveau de risque.

Il convient donc d'adapter votre sélection à votre profil investisseur et à vos objectifs. Sans oublier que la diversification des supports permet de diluer le risque de votre investissement. En cours de vie du contrat, vous pourrez être amené à faire évoluer votre allocation d'actifs en procédant à des arbitrages. Attention néanmoins, les arbitrages peuvent engendrer des frais. Vous pouvez vous référer à la notice du contrat pour les connaître.

Les arbitrages vous permettront notamment d'adapter la répartition de votre épargne au contexte économique et financier mais aussi à votre horizon de placement.

3.

LA GESTION PILOTÉE

La gestion pilotée (ou gestion sous mandat) permet de déléguer la sélection des supports à des professionnels de l'investissement. Ces derniers construisent une allocation d'actifs et la font évoluer dans le temps selon leurs anticipations et l'évolution des marchés boursiers. Disponible au sein de certains contrats, la gestion pilotée se décline en général en plusieurs profils ou stratégies de gestion.

1. Les unités de compte présentent un risque de perte en capital.

BIEN CHOISIR SON MODE DE GESTION ET SON ALLOCATION

Avant de faire votre choix, vous devez être conscient que le mode de gestion déterminera votre niveau d'implication dans le choix des supports d'investissement. En optant pour la gestion libre, vous devrez consacrer beaucoup de temps afin de suivre et modifier vos placements en fonction des évolutions des marchés. En revanche, sur les deux autres types de gestion, vous déléguez la gestion. En contrepartie, vous serez amené à payer des frais de gestion.

Sachez qu'il vous est possible, en fonction de votre contrat, de choisir de placer une partie en gestion à horizon et une autre partie en gestion libre. Enfin, il est important de souligner qu'une allocation n'est jamais figée. Vous pouvez la faire évoluer au fil du temps. Ainsi, plus vous vous approchez de la date de sortie, plus vous pouvez opter pour des placements sécurisés.

Pour déterminer la meilleure allocation possible en fonction de votre profil d'investisseur et de vos objectifs patrimoniaux, n'hésitez pas à vous faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine.

Assurance vie :

COMMENT CHOISIR SON ALLOCATION ?

Grâce aux unités de compte¹, l'assurance vie permet d'investir dans une large gamme de classes d'actifs. En plus des traditionnels fonds en euros, vous pouvez ainsi investir, via les unités de compte¹, en immobilier collectif, en private equity² ou encore en actions. L'allocation de votre assurance vie vous permettra de vous constituer un patrimoine en adéquation avec votre profil de risque, votre niveau de connaissance des produits financiers et vos préférences de placement.

L'adage « Il ne faut pas mettre tous les œufs dans le même panier » fonctionne très bien avec la gestion de patrimoine. À ce titre, la diversification est

une notion clé. Mais de quoi s'agit-il exactement ? En gestion de patrimoine, diversifier signifie d'investir son argent dans différentes classes d'actifs qui sont peu liées entre elles. Ainsi, si l'une d'entre elles perd de sa valeur, cette baisse pourrait être compensée par les performances des autres. N'oubliez pas non plus que les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Dans un contrat d'assurance vie, vous pouvez diversifier votre patrimoine en sélectionnant des supports d'investissement différents. C'est cette répartition qu'on appelle l'allocation d'actifs. Les unités de compte¹ vous permettent notamment d'investir dans différentes classes d'actifs.

D'ailleurs, grâce aux unités de compte¹, l'assurance vie permet de coller au plus près de vos objectifs patrimoniaux. Attention, néanmoins, les assureurs peuvent fixer des règles qui limitent le choix, comme la part investie en fonds en euros. Conséquence : fin 2021, les unités de compte¹ représentaient près de 35 % de la collecte des contrats d'assurance vie selon France Assureur, alors qu'en 2010, ce taux était d'environ 13 % seulement.

Attention néanmoins, cette diversification ne doit pas se faire au hasard. Elle nécessite que les supports choisis correspondent à votre profil d'investisseur (horizon de placement, capacité à subir des pertes...).





“ *Votre allocation n'est pas figée dans le temps.* ”

LES DIFFÉRENTS PROFILS D'INVESTISSEUR

Pour choisir votre allocation, la première étape est de définir votre profil d'investisseur. On distingue en général 4 grandes familles :

- les prudents,
- les équilibrés,
- les dynamiques
- et les offensifs.

À chacun de ces profils correspond un niveau de risque et une capacité à subir des pertes. Dans une allocation, la sélection de fonds doit se faire notamment par l'étude de son profil rendement/risque, et non par la simple analyse des performances

passées. Pour simplifier la comparaison des fonds, il existe une échelle de risque sur 7 niveaux. Le niveau 1 correspondant au risque et au potentiel de rendement les plus faibles, le niveau 7 aux plus élevés.

Le profil prudent a un niveau de risque compris entre 1 et 3. Le profil équilibré a un niveau de risque compris entre 4 et 5. Enfin, les profils dynamique et offensif ont un niveau de risque compris entre 5 et 7.

Par exemple, pour un profil équilibré, on peut avoir une allocation avec des fonds exclusivement équilibrés ou une allocation mixant du fonds en euros, risque 1, avec des fonds en actions, risque 6. Ainsi, il est possible de pouvoir prendre une part de risque pour doper sa performance, même dans un profil équilibré. L'important est de conserver une allocation en cohérence avec le risque que l'on est prêt à prendre.

L'HORIZON DE PLACEMENT

Le deuxième élément à prendre en compte pour bien choisir votre allocation est votre horizon de placement. Cette durée minimum de détention est fonction de vos besoins et objectifs patrimoniaux. Cette durée, plus ou moins longue, va permettre de créer une allocation, en utilisant les différents supports.

LES CONNAISSANCES FINANCIÈRES

Il est également important de bien comprendre dans quel support on investit. Ces critères de connaissance et d'expérience doivent être pris en compte afin de s'assurer que vous êtes en capacité de comprendre les caractéristiques et risques de l'unité de compte¹ choisie.

Enfin, il faut également souligner que votre allocation n'est pas figée. Elle peut évoluer en permanence. En effet, que ce soit du fait des évolutions personnelles ou des performances constatées sur les marchés, vous devrez ou aurez la possibilité de faire évoluer votre allocation à tout moment. Pour cela, vous pourrez réaliser des arbitrages sur votre contrat d'assurance vie. Attention, les arbitrages peuvent engendrer des frais en fonction du changement d'allocation souhaité. Pensez à bien vous renseigner en amont. Devant cette complexité tant dans la construction de son allocation que dans son suivi dans le temps, il est recommandé de vous faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine.

En fonction de votre profil d'investisseur, votre allocation sera différente. Pour en savoir plus, découvrez nos quatre allocations « type » en page suivante.

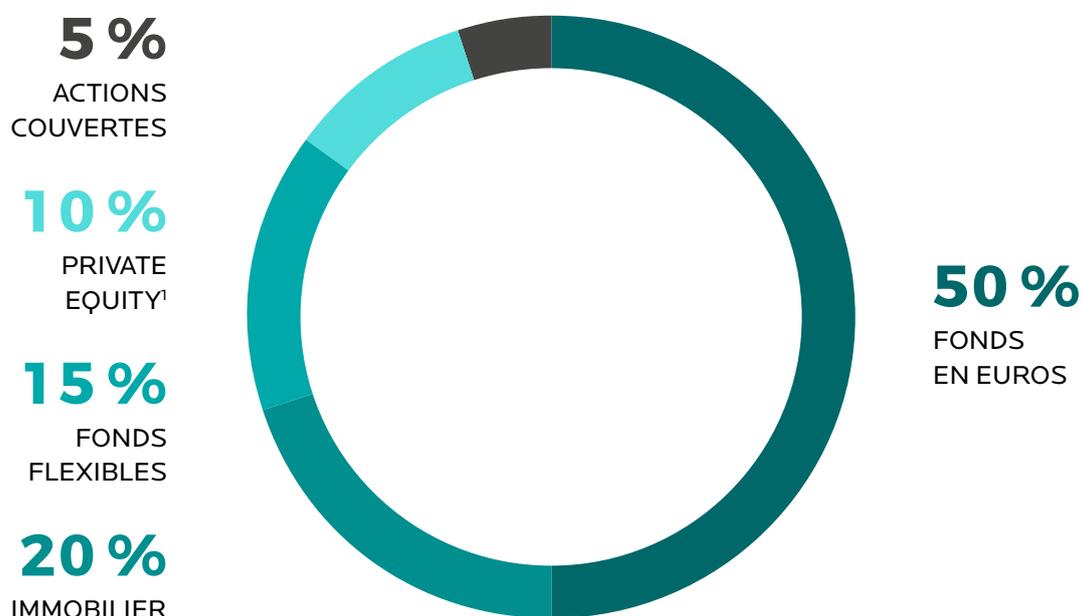
1. Les unités de compte présentent un risque de perte en capital.
2. Capital-investissement.



DÉCOUVREZ NOS 4 ALLOCATIONS «TYPE»

Prudent, équilibré, dynamique et offensif... Ces quatre adjectifs définissent votre profil d'investisseur. En fonction de ces profils, Primonial Portfolio Solutions, l'entité dédiée à l'allocation d'actifs chez Primonial, propose quatre allocations. Ces dernières ont été établies en fonction de la situation de marché actuelle et des convictions de nos experts. Ces allocations sont données à titre indicatif et ne constituent pas un conseil d'investissement.

PROFIL *Prudent*



DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

3 ans

NIVEAU DE RISQUE

1-3

Le profil « prudent » limite au maximum le risque dans les placements pour une grande sécurité. La partie investie sur le fonds en euros est importante puisqu'elle offre un rendement garanti (totalement ou partiellement). C'est donc le profil le moins risqué pour réaliser ses projets en toute sécurité.

OBJECTIF

Recherche de diversification de l'épargne tout en privilégiant la sécurité.

COMMENTAIRE

Dans le cadre d'un contrat d'assurance vie, Primonial Portfolio Solutions propose une allocation à hauteur de 50 % dans des fonds en euros apportant une garantie du capital et, à hauteur de 50 % dans des unités de compte de différents types (actions, immobilier, private equity au profil de risque maîtrisé et non garanties en capital. La poche en unité de compte est utilisée dans une optique de diversification et de recherche de rendement avec une prise de risque faible.



PROFIL *Équilibré*



DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

5 ans

NIVEAU DE RISQUE

4-5

L'investisseur est prêt à voir évoluer à la hausse ou à la baisse son investissement de départ en contrepartie d'une meilleure performance à moyen terme (au moins cinq ans).

OBJECTIF

Ce profil cherche à bénéficier des opportunités du marché en contrepartie d'une certaine prise de risque.

COMMENTAIRE

50 % de votre argent sera placé dans des fonds en euros apportant une garantie du capital et, à hauteur de 50 %, dans des unités de compte de différents types (actions, fonds flexibles, produits structurés, immobilier, private equity) au profil de risque maîtrisé et non garanties en capital. La poche en unités de compte a pour objectif de diversifier et de valoriser votre capital avec une prise de risque maîtrisée.

À SAVOIR

Les fonds sont exposés à un risque de perte en capital lié à la prise de certains risques sur les actions, les obligations et les taux. Pour plus d'informations sur les risques, se référer à la documentation commerciale et réglementaire en vigueur des fonds concernés.

PROFIL *Dynamique*



DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

7 ans

NIVEAU DE RISQUE

5-6

L'investisseur veut réaliser des performances importantes et n'hésite pas à prendre plus de risque. Ses placements peuvent connaître d'importantes fluctuations, c'est-à-dire plus de volatilité. De manière générale, ces investisseurs sont plus jeunes, avec un horizon de placement plus important, et/ou sont de fins connaisseurs des marchés financiers.

OBJECTIF

Valorisation de l'épargne sur le long terme, en contrepartie d'une prise de risque importante.

COMMENTAIRE

Dans ce profil, 30 % de l'argent est alloué dans des fonds en euros apportant une garantie du capital et à hauteur de 70 % dans des unités de compte de différents types (actions, immobilier, produits structurés, private equity) au profil de risque élevé et non garanties en capital. Cette répartition est essentiellement tournée vers les fonds actions, moteur de performance sur longue durée mais avec en contrepartie un risque de perte en capital.

À SAVOIR

Les fonds sont exposés à un risque de perte en capital lié à la prise de certains risques sur les actions, les obligations et les taux. Pour plus d'informations sur les risques, se référer à la documentation commerciale et réglementaire en vigueur des fonds concernés.



PROFIL

Offensif



DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

7 ans

NIVEAU DE RISQUE

5-6

Pour les épargnants qui sont prêts à prendre plus de risque et qui disposent d'un horizon de placement plus long, il existe le profil offensif. Dans ce cas, 90 % du portefeuille est investi sur des unités de compte¹.

OBJECTIF

Maximiser la valorisation de l'épargne sur le long terme, quel que soit le risque associé.

COMMENTAIRE

Les fonds en euros ne représentent que 10 % du portefeuille. Ils sont complétés par 10 % dans des fonds immobiliers. Les 80 % restant sont investis dans des unités de compte¹ au profil de risque élevé (risques SRRI 5 et 6) et non garanties en capital. Cette répartition est essentiellement tournée vers des fonds actions, moteur de performance sur une longue durée mais avec, en contrepartie, un risque de perte en capital important.

FAITES-VOUS ACCOMPAGNER

Et vous, vous connaissez votre profil d'investisseur ? Et le profil de votre allocation ?
Contactez votre conseiller pour les (re)découvrir.

1. Capital-investissement.

L'immobilier commercial

ATTIRE TOUJOURS LES INVESTISSEURS

PAR HENRY-AURÉLIEN NATTER,
DIRECTEUR RECHERCHE CHEZ PRIMONIAL REIM



Malgré un contexte économique incertain, les investissements dans le marché européen des biens immobiliers a progressé de 6 % sur un an pour atteindre 136 milliards d'euros au cours du premier semestre 2022. Préoccupés par les risques économiques et financiers, les investisseurs ont poursuivi leur stratégie d'acquisition des actifs bien localisés avec des locataires solides. Henry-Aurélien Natter passe en revue les différentes catégories d'immobilier collectif en analysant les grandes tendances de chacune d'elles.



BUREAU

Les investisseurs ont confirmé leur appétit pour l'immobilier de bureaux lors du premier semestre 2022. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a cumulé 45 milliards d'euros au premier semestre 2022 (+ 6 % sur un an). Les investisseurs ont confirmé leur attrait pour le Royaume-Uni avec 13 milliards d'engagements (+52 % sur un an). Pour sa part, la France maintient le cap avec près de 7 milliards d'euros, stable sur un an. Enfin, l'Allemagne a été confrontée à l'attentisme des investisseurs en raison des risques sur l'activité en lien avec la dépendance du pays concernant ses livraisons en gaz (7 milliards, -44 %).

Si la majorité des marchés analysés est demeurée stable d'un trimestre à l'autre, un large tiers a connu des réajustements à la fin du premier

semestre 2022. Ainsi, la tendance à la décompression, preuve que les investisseurs voulaient d'ores et déjà « pricer » la remontée des taux obligataires, a été observée sur certains marchés « prime » étroits et sur des marchés secondaires mal localisés à la fin du deuxième trimestre 2022.

Sur un an, la tendance diffère légèrement avec une répartition équitable entre stabilité et tendance à la compression. Ce constat contradictoire illustre un changement de contexte lié au conflit russo-ukrainien. Les marchés les plus « core », comme Paris, Munich, Berlin ou Milan affichent des taux de rendement inférieurs à 3 %.





RÉSIDENTIEL

L'investissement en résidentiel « en bloc » en Europe a maintenu sa deuxième place derrière le bureau avec un volume d'investissement de plus de 33 milliards d'euros au premier semestre 2022 (+6% sur un an).

En zone euro, l'Allemagne a totalisé près de 7 milliards d'euros d'investissement (-30 % sur un an), suivie par la France avec plus de 4 milliards d'euros (+23 %), l'Espagne 1,6 milliard d'euros (+116 %) et les Pays-Bas avec 1,5 milliard d'euros (-28 %). Hors zone euro, c'est le Royaume-Uni qui a été le plus actif avec plus de 7 milliards d'euros d'investissement (+60 % sur un an), suivi par la Suède plus de 4 milliards d'euros (+231 %) et par le Danemark avec plus de 2,6 milliards (-21 %). Les rendements « *prime* » sont demeurés majoritairement stables entre fin

2021 et la fin du premier semestre 2022, de légères compressions et décompressions ont également été observées.

En zone euro, Paris, Vienne ou Munich connaissent les rendements « *prime* » les plus bas, sous la barre des 3,0 %. Si la prime de risque entre les rendements résidentiels et les taux souverains à 10 ans est toujours favorable au résidentiel, elle doit être surveillée. Les grandes métropoles sont majoritairement restées stables et certaines d'entre elles ont pu enregistrer une légère compression de leurs taux « *prime* ».

Toutefois, d'autres métropoles semblent connaître de légers réajustements pour rester en ligne avec leur niveau de 2021 en raison du risque de remontée des taux directeurs de la BCE.



COMMERCE

Les investisseurs sont revenus progressivement vers le commerce en raison des opportunités à saisir en lien avec la sortie de la pandémie. Le volume d'investissement en immobilier de commerce en Europe aura totalisé plus de 17 milliards d'euros lors du premier semestre 2022 (+23 % sur un an). L'Allemagne a enregistré une décélération avec un peu moins de 3 milliards d'euros d'engagements au premier semestre 2022 (-26 % en un an), suivie par la France avec 2 milliards d'euros (+163 %), l'Espagne avec 800 millions d'euros (+56 %) et les Pays-Bas avec environ 550 millions d'euros (-3 %).

Les taux de rendement des commerces se sont caractérisés par une stabilité dans une large majorité de marchés entre le premier trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2022.

Des compressions ont été constatées pour une petite minorité de marchés avec un flux de consommateurs important alors que des décompressions ont à nouveau été enregistrées sur les segments les moins attractifs. Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble sont demeurés majoritairement stables d'un trimestre à l'autre mais des compressions entre 5 et 50 points de base ont été constatés, notamment en France et au Royaume-Uni dans les rues les plus attractives.

Concernant les centres commerciaux, les marchés sont demeurés majoritairement stables d'un trimestre à l'autre. Toutefois, sur un an les marchés se répartissent dorénavant en trois grandes catégories : les marchés stables, les marchés attractifs qui compressent et les actifs boudés qui confirment leur tendance à la décompression.





SANTÉ

Malgré le fort engouement des investisseurs pour l'immobilier de santé en Europe, le manque d'offre sur le marché a contraint les transactions lors du premier semestre 2022.

Le volume d'investissement (résidences séniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé plus de 3 milliards d'euros en Europe lors du premier semestre 2022, un volume en baisse sur un an. Le manque d'offres a limité les flux de capitaux sur cette classe d'actifs.

En Europe, l'Allemagne a concentré les flux de capitaux avec un milliard d'euros investi au premier semestre 2022, suivi par le Royaume-Uni avec près de 700 millions d'euros, puis la Suède avec 350 millions d'euros, la France avec environ 300 millions d'euros et les Pays-Bas avec un peu plus de 200 millions d'euros.

Les taux de rendement « *prime* » en immobilier de santé, c'est-à-dire les biens localisés dans une zone urbaine dense et en parfaite adéquation avec les attentes des investisseurs, ont connu des compressions sur un an.

La France, la Suède, le Royaume-Uni et l'Allemagne ont des taux de rendement « *prime* » inférieurs à 4 % pour les résidences séniors médicalisées les plus qualitatives. Il faut rajouter entre 50 et 100 points de base pour un bien qui ne serait pas localisé au cœur d'un centre urbain dense. Les taux « *prime* » de l'Autriche, de l'Italie, de l'Espagne, des Pays-Bas, de la Finlande, de l'Irlande ou encore du Portugal étaient égaux ou supérieurs à 4 % pour les maisons de retraite médicalisées à la fin du deuxième trimestre 2022. Concernant le rendement « *prime* » des cliniques, il était égal ou inférieur à 5 % en France et en Allemagne.



HÔTELLERIE

Le secteur hôtelier retrouve l'attrait des investisseurs. Le marché de l'immobilier hôtelier a totalisé plus de 6 milliards d'euros à la fin du premier semestre 2022, stable sur un an. Si la guerre en Ukraine a tempéré les ardeurs des investisseurs, les touristes n'ont pas eu les mêmes considérations.

En Europe, les capitaux se sont concentrés au Royaume-Uni avec plus de 2 milliards d'euros d'investissement au premier semestre 2022, suivi par l'Espagne avec un peu plus d'un milliard d'euros d'engagements, la France avec un peu moins d'un milliard et l'Allemagne avec 500 millions d'euros. Le secteur hôtelier s'est caractérisé pour une stabilité généralisée de ses taux de rendement « *prime* » sur l'ensemble des marchés européens entre le premier trimestre et le deuxième trimestre 2022. Sur un an, la tendance est orientée à la compression (entre 50 et 75 points de base) en lien avec la sortie progressive de la crise Covid.

Les taux de rendement « *prime* » des hôtels en contrat de bail, basés sur la rentabilité locative, étaient inférieurs ou égaux à 4,5 % à Berlin, Francfort, Munich, Madrid, Paris ou Milan. Des villes comme Amsterdam, Bruxelles ou Lisbonne offrent un rendement supérieur à 4,75 %. Les taux de rendement « *prime* » des hôtels en contrat de management, permettant au propriétaire de l'hôtel de capter à la fois la valeur du fonds de commerce et la valeur de l'actif immobilier, offrent un différentiel compris entre +100 et +250 points de base par rapport au contrat de location. Sur un an, les hôtels en contrat de management les plus recherchés ont connu des décompressions comprises entre 25 et 50 points de base.

Achévé de rédiger le 28 juillet 2022. Cet article est un extrait de l'étude Convictions immobilières de juillet 2022 réalisée par Primonial REIM.



Sélection PATRIMOINE

Publication réalisée par les équipes du groupe Primonial.

La reproduction des textes et des illustrations publiées dans Sélection Patrimoine est interdite.

Crédits photos : Shutterstock, P. Matsas, Primonial

PATRIMOINE CONSEIL & INVESTISSEMENT – E.U.R.L. OLIVIER SINEL - Siège social : 5 rue du Château 92200 – Neuilly-sur-Seine - SIREN :RCS NANTERRE 487 979 684 00015 - NAF/APE : 6622Z - Courtier en assurance, Conseiller en Investissements Financiers (CIF) et Intermédiaire en opérations de banque et services de paiement - N° ORIAS : 07 006 378 (www.orias.fr) - CIF adhérent à l'ANACOFI - CIF, association agréée par l'AMF, sous le n° E 003 81 (www.anacofi.asso.fr)

PRIMONIAL, SAS au capital de 173 680 €. 484 304 696 RCS Paris. TVA intracommunautaire FR 85 484 304 696. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z. Conseiller en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF N° E001759, Association agréée par l'AMF Intermédiaire en Assurance inscrit en qualité de courtier et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque et en Service de Paiement inscrit à l'ORIAS N° 07 023 148. Agent de services de paiement enregistré au registre des agents financiers REGAFI auprès de l'ACP et de Résolution N°84518, mandaté par Budget Insight, établissement de paiement agréé, 7 rue de la Croix Martre 91120 Palaiseau. Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et fonds de commerces avec détention de fonds » N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France conférant le statut d'Agent immobilier. RCP et Garantie Financière Police N° ABZX73-001 - Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington 75008 Paris. Siège social : 6-8 rue Général Foy 75008 Paris. Tél. : 01 44 21 70 00. Adresse postale : 6-8 rue Général Foy - CS 90130 - 75008 Paris.

