



La lettre du patrimoine ACP

Actions :



Les performances de la semaine passée devraient nous donner de la conviction; en effet, l'indice phare de la bourse de Paris n'est plus très loin de ses récents sommets du mois d'avril à 5.601 points et la hausse dépasse désormais les 17% pour le premier semestre 2019.

Cette hausse accompagne celle des indices américains portés par le contexte de grande souplesse monétaire des banques centrales, confirmé par les discours de Mario Draghi et Jerome Powell.

Pourtant aux Etats-Unis, les incertitudes grandissent concernant les perspectives économiques, la faiblesse de l'inflation, le règlement du conflit avec la Chine et l'activité ralentit encore en zone Euro.

Ces hausses sont donc dictées par la seule croyance des marchés en la réactivité de la FED et de la BCE à injecter de nouvelles liquidités dans l'économie pour faire face au risque déflationniste et au risque de ralentissement de la croissance.

L'addiction des investisseurs aux injections de liquidité dans l'économie a pris le dessus sur les indicateurs macroéconomiques et il est difficile dans ce contexte de faire une quelconque prévision.

Obligations :



Allemagne:

Le 10 ans allemand (bund) a touché le plus bas niveau de son histoire la semaine passée, à -0,32%.

Nous l'avions déjà évoqué, c'est confirmé, la sécurité n'a pas de prix et prêter à l'Etat allemand a désormais un coût!



France:

Le rendement de l'OAT 10 ans flirte lui avec le 0%, la menace d'une guerre commerciale menée par les Etats-Unis est l'une des causes principales de la détente des taux en Europe et ailleurs dans le monde.

La dette française se place encore parmi les actifs sûrs et les menaces de Trump poussent les investisseurs vers l'OAT bien plus rémunératrice que la dette allemande qui elle, est passée en territoire négatif.

Il est à noter cependant que les taux de rendement négatifs ne sont pas un frein à l'investissement, le stock mondial de dette à taux négatif avoisine les 12 000 milliards de dollars...

L'immobilier et l'assurance vie font bon ménage...

Les particuliers restent très attachés à l'immobilier sous toutes ses formes, même si la collecte nette en SCPI de 2018 n'a pas dépassé le record enregistré en 2017 avec 6,34 Milliards d'euros. (source ASPIM association française des sociétés de placement immobilier)

Ils n'appréhendent ce secteur d'investissement plus seulement en direct mais aussi au travers de véhicules dédiés comme l'assurance vie.

C'est un constat, les encours de fonds immobiliers détenus en tant qu'unités de compte dans les contrats d'assurance vie ont dépassé à fin 2017 le montant total de 16,4 milliards d'euros représentant ainsi plus de 5% des encours placés.

Même si l'offre des compagnies ne regroupe pas encore l'ensemble de l'offre du marché, elle devient de plus en plus large et complète.

Cette possibilité est pourtant offerte par les compagnies depuis de nombreuses années au travers de solutions distinctes :

- ♦ Fonds euro à sous jacents immobiliers,
- ♦ Actions cotées de sociétés immobilières,
- ♦ SCI : Société Civile Immobilière,
- ♦ SCPI : Société Civile de Placement Immobilier,
- ♦ OPCI : Organisme de Placement Collectif en Immobilier

Elle demeure cependant encore trop méconnue par rapport aux avantages qu'elle procure.

★ Les fonds euro à sous-jacents immobiliers délivrent encore une performance supérieure à 3% contre 1,6% en moyenne pour les fonds euro traditionnels (source ASPIM).

★ Les frais de souscription SCI, SCPI, OPCI peuvent être inférieurs à une souscription en direct car pris en charge en partie par les compagnies d'assurance vie.

★ Contrairement à la souscription en direct (SCPI), il n'y a pas de délai de jouissance et la liquidité est assurée par la compagnie d'assurance qui intervient comme contrepartie.

★ La fiscalité des revenus fonciers demeure importante au sein du contrat d'assurance vie, les revenus fonciers deviennent des rachats partiels sur contrats d'assurance vie bénéficiant ainsi de tous les avantages spécifiques au contrat : abattement annuel de 4 600€ / 9 200€ pour les contrats de plus de 8 ans, option possible pour le PFU 30% (prélèvements sociaux inclus), diminution de la base taxable des revenus annuels.

★ La fiscalité en cas de décès devient beaucoup plus favorable en assurance vie, exonération jusqu'à 152 500€ par bénéficiaires, abattement de 30 500€ pour les primes versées après 70 ans, transmission aux héritiers sans perdre l'antériorité du contrat au sein du bon de capitalisation.

Pour profiter de l'ensemble de ces avantages et maîtriser les inconvénients, il conviendra d'envisager l'investissement immobilier en assurance vie dans une logique de moyen long terme.

Les droits de souscription et les frais de gestion, notamment en SCPI, restent conséquents et ces supports ne deviendront attractifs, au sein de votre contrat, qu'après plusieurs années de détention. (8 à 10 ans).

Attention au nouvel IFI qui taxe la partie des contrats investie en immobilier.

Liste des principales SCPI utilisées en assurance vie et rendement 2018.

AEW Ciloger : Laffite Pierre: 3,85%, Pierre Plus: 4,50%

CORUM AM : Corum Convictions : 7,28%

LA FRANCAISE REM : Epargne Foncière: 4,46%, Selectinvest 1: 4,01%

PERIAL AM : PFO2: 4,51%

PRIMONIAL REIM : Patrimmo Commerces: 4,60%, Primopierre: 4,50%, Primovie: 4,50%

SOFIDY : Efimmo : 5,06%, Immorente: 4,70%