



## La lettre du patrimoine ACP

### Marchés financiers :

Après la crise sanitaire, les banquiers centraux mènent toujours la danse, mais la nervosité accrue des investisseurs reflète peut-être la prise en compte graduelle de la violence de la récession. Le point bas de l'activité a été atteint en avril et un rebond est à l'œuvre mais l'économie mondiale traverse une crise sans précédent et la reprise demeure encore incertaine.

Les facteurs géo-politiques principaux contribuent à rassurer, les tensions géopolitiques entre les deux Corées s'apaisent, Donald Trump a confirmé la validité de l'accord signé avec la Chine en janvier dernier mais les nouvelles sur le front de COVID-19 demeurent préoccupantes.

D'après l'OMS, la pandémie continue de s'accélérer, au niveau mondial, le seuil des 10 millions de cas est dépassé et l'augmentation du nombre de cas dans certains états du sud des Etats Unis devient très préoccupante malgré les annonces rassurantes des autorités de santé.

De son côté l'Europe a pratiqué des " reconfinements partiels" en Allemagne et au Portugal jusque là classés dans les bons élèves.

Ce contexte sera, à n'en pas douter, historique.

Le recul du PIB sur l'année 2020 pourrait être de 4,9% au niveau mondial, et de 12,5% pour la France. Pour rappel, le recul du PIB au niveau mondial pour l'année 2009, au plus fort de la crise économique suivant l'effondrement des « subprimes », était de... 0.1% !

2020 sera l'année de la pire récession, de plus, depuis 2009, le principal moteur de la performance boursière a été la baisse des taux. Ce levier n'étant plus actionnable, les taux ayant atteint un niveau plancher, la performance des indices boursiers devrait mécaniquement se réduire dans les années à venir.



### Notre paradoxe !

Dans ce contexte des plus volatil qui promet des rendements moins importants en bourse, les conseils concernant l'allocation de vos actifs demeurent inchangés et continuent de recommander pourtant une diversification actions.

### Pourquoi ?

Si la politique mondiale de taux bas voire **négatifs** encourage la croissance, elle défavorise l'épargnant.

Elle oblige cette diversification et, ce n'est qu'en acceptant cette volatilité, que l'investisseur pourra encaisser le fruits des rebonds, des opportunités persistantes et obtiendra ainsi des rendements performants à moyen et long termes.

Les nouvelles prévisions du FMI anticipent un net rebond de l'économie pour 2021, avec une croissance du PIB prévue à 7,3%. Il s'agirait là encore de l'une des plus fortes croissances des pays développés pour l'an prochain.

**Nous espérons que 2021 apportera la réussite qui prouvera que notre ténacité n'était pas de l'entêtement.**

## L'impact du CORONA sur les loyers versés et la valorisation des SCPI et SCI :

La crise sanitaire du Coronavirus a mis à mal le chiffre d'affaires et la trésorerie de nombreuses entreprises. Les SCPI qui leur louent des locaux professionnels pourraient à leur tour se trouver fragilisées si un trop grand nombre d'entre elles se trouve dans l'incapacité d'honorer les loyers. Selon une première estimation de l'observatoire des SCPI, le taux de rendement moyen des SCPI en 2020 pourrait s'établir à 3,98% contre 4,4% en 2019.

Le même observatoire constate que certaines SCPI ont déjà annoncé des niveaux d'encaissement de loyers encourageants pour le second trimestre, comme par exemple cette SCPI qui au 6 mai aurait encaissé deux tiers des loyers contre 80% normalement, soit une baisse de 14% environ à période constante.

L'analyse menée par l'observatoire montre que les SCPI disposent de locataires globalement solides et de confortables réserves qu'elles pourraient utiliser en fin d'année pour soutenir un rendement temporairement chahuté au cours des 2ème et 3ème trimestre 2020. D'autre part, des réserves de plus-values qui n'ont pas été répercutées sur le prix de souscription permettent de constituer un matelas de sécurité en cas de baisse de la valeur de leur patrimoine immobilier.



## L'absence d'impact sur l'immobilier ancien pour l'instant.

Les dernières statistiques des notaires parisiens présentent un prix moyen au mètre carré de 10.750 euros dans la capitale. Il était de 10.530 euros sur la période février-avril et affiche donc une légère hausse pendant le confinement.

Les notaires précisent que les volumes d'avant-contrats observés sur la période ont été en fort recul, mais permettent néanmoins de conserver une bonne représentativité du marché. Pour eux, l'impact de la crise sanitaire n'a pas encore été pris en compte par le marché et il faut attendre le milieu de l'été pour voir ses conséquences sur les prix. Ceci étant dit, ils observent une forte reprise du marché immobilier depuis le 11 mai. Ils précisent que "le niveau d'activité du début 2020 n'est pas encore retrouvé", le nombre de ventes de logements se situant à 90% de son activité pré-confinement environ.

## Assurance vie:

Vous avez depuis peu la possibilité de **transférer librement votre contrat d'assurance-vie, au sein d'une même compagnie, sans perdre son antériorité fiscale**. Cette mesure est loin d'être neutre : cela peut vous permettre de remplacer vos "vieux contrats" par de nouveaux contrats, plus complets et potentiellement plus rémunérateurs. Par ailleurs, vous pouvez transférer l'épargne acquise au sein de votre contrat d'assurance-vie vers un Plan d'Épargne Retraite (PER). Alors, que faut-il faire ? Transférer ou ne pas transférer ?

## Quels sont les risques à transférer votre ancien contrat sur un nouveau ?

Il existe parfois d'anciens contrats qui donnent accès à des fonds en euros qui offrent encore une rémunération supérieure aux fonds euros actuels. Il convient de toujours vérifier à ne pas perdre cette rare opportunité avant le transfert.

## L'arrivée du PER :

Il vous est possible de transférer votre ancien contrat d'assurance vie sur le nouveau PER en profitant du doublement de l'abattement de 9200€ soit 18400€ de plus value exonérées, ce montant transféré ouvrira droit à une déduction d'impôts de l'intégralité du montant transféré, soit pour un versement de 20 000€ et une tranche fiscale de 41% une économie d'impôts immédiate de 8200€.