

Edito macro : Les raisons qui poussent à diversifier.

Donner du sens : Est-il possible de servir et d'investir ?

La loi PACTE : Identifier les opportunités qu'offre cette nouvelle révolution.

S'adapter : Les solutions d'optimisation dans un environnement mouvant.

SCI Viagénération : Comment acheter les biens immobiliers qui n'existent pas ?

Pourquoi et comment diversifier ?

En matière d'investissement, l'observation de notre environnement macro-économique est fondamentale. Or, il est plus que probable que celui-ci reste compliqué pour les mois à venir.

- > **Rebondissement permanent de la guerre commerciale entre la Chine et les USA**
- > **Un BREXIT englué avec une sortie incertaine à court terme**
- > **Des tensions géopolitiques « IRAN - HONG KONG »**
- > **Et des niveaux de taux négatifs qui favorisent les investissements mais qui peuvent aussi donner quelques interrogations quant à la survie du secteur bancaire actuel.**

Tout cela provoque une logique d'ensemble anxiogène. Toutefois, la nouveauté de cet été, c'est le retour des banques centrales qui redeviennent très accommodantes, sans doute pour soulager les dettes publiques. Elles vont garder les taux bas longtemps, et sont prêtes à agir de manière appropriée pour soutenir la croissance mondiale.

Les taux négatifs favorisent l'investissement immobilier, mais aussi les portages en actions dans les portefeuilles sur les 12 prochains mois.

La loi PACTE va amplifier l'intérêt des investissements vers l'entreprise, puisque l'horizon du temps retraite favorisera la prise de risque.

De plus, la concurrence entre les promoteurs, assureurs et sociétés de gestions dans la création des nouveaux PER élargit sensiblement la gamme des fonds disponibles. Les premiers PER du marché proposent plus de 100 supports (incluant des supports immobiliers et la plupart des fonds que nous préconisons actuellement sur les contrats assurance vie sous gestion chez nous).

Pour tous ceux qui resteraient indécis dans cet environnement fragile, vous pouvez aussi donner du sens et du bon sens par un choix environnemental, éthique, ou thématique avec une bonne diversification sur des actifs réels.

Investir dans des secteurs qui profitent d'une croissance séculaire supérieure à 8% annuels sécurisera votre choix.

Des investissements dans l'eau, la sécurité, la robotique ne devraient pas vous décevoir sur le long terme. Ils pourraient générer un bon rendement pour votre patrimoine, tout en donnant du sens à vos placements.

Donnez du sens à vos investissements

Comme vous le savez, notre devoir de conseil vise à rechercher les meilleurs couples rendements/risques, à vous apporter les solutions les plus adaptées à vos problématiques, mais également à vous accompagner dans vos attentes, et votre philosophie de vie.

OPES Patrimoine s'engage dans la voie de l'éthique et du socialement responsable : défense de l'environnement, mise en exergue des responsabilités sociales des entreprises, éthique de vos placements.

Comment mettre son épargne au service de projets éco-responsables et porteurs de sens ?

Vos placements financiers peuvent être socialement engagés

> L'**investissement socialement responsable (ISR)**, également appelé investissement éthique, est une stratégie visant à concilier performance économique et bien social ;

> D'autres intègrent à leur processus d'investissement une analyse plus complexe fondée sur des critères **environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** ;

> L'**investissement à impact social (impact investing)** vise à investir dans des entreprises ou des fonds communs de placement avec l'intention de générer un impact social ou environnemental positif assorti d'un rendement financier. Ce type d'investissement peut s'appuyer sur différentes classes d'actifs, telles que les actions, les obligations, la microfinance et le private equity.



Des placements fonciers qui défendent nos terres

Les investissements en GFV (Groupements Fonciers Viticoles) ont également des vertus écologiquement et socialement responsables. Ces investissements permettent à des propriétés familiales de le rester, de préserver un monde agricole de spécificité française et de talent, de promouvoir la terre.

Par ailleurs, un investissement dans le monde œnologique trouve tout son sens dans le plaisir qu'il procure !

Des solutions innovantes pour la protection de nos séniors

La SCI VIAGENARATIONS, présentée ci-après, est dédiée au maintien à domicile des personnes âgées.

Ceci étant dit, bien que l'impact sociétal et environnemental reste essentiel, cela n'exclut pas la recherche de performances financières ...

Nous restons comme toujours à votre disposition pour étudier les solutions répondant au mieux à vos affinités.

La gestion financière par thématique

Le marché des OPCVM (Organisme de Placements Collectif en Valeurs Mobilières), autrement dit les supports financiers de vos contrats d'assurance vie, n'ont jamais été aussi tangibles.

Nos sociétés de gestion partenaires l'ont bien compris, nous souhaitons donner du sens à nos placements et savoir dans quels secteurs économiques nous réalisons nos investissements.

Ainsi, depuis plusieurs années, nous vous proposons dans vos allocations des fonds thématiques sur l'eau, la biotechnologie, la sécurité ou encore les bois et forêts.

Reste ensuite à déterminer les degrés d'exposition opportuns sur les différentes thématiques proposées par le marché. Aujourd'hui, ces mêmes gérants vont plus loin en puisant dans leurs gammes, leurs meilleures valeurs, pour constituer des fonds multithématiques.



Natixis Investment Managers annonce la création de Thematics Asset Management, nouvelle société d'investissement basée à Paris venant renforcer son réseau international d'affiliés.

Thematics Asset Management offre aux investisseurs l'accès à une large gamme de stratégies thématiques à forte conviction et actives, focalisées notamment sur la Sécurité, l'Eau, l'Intelligence Artificielle & la Robotique.



Les mégatendances sont de puissantes forces de changement social, démographique, environnemental et technologique qui transforment le monde dans lequel nous vivons.

Le fonds **Pictet-Global Megatrend Selection** cherche à atteindre une croissance du capital en investissant principalement dans les actions d'entreprises du monde entier pouvant bénéficier des mégatendances mondiales, à partir d'un portefeuille habituellement équilibré de dix thèmes d'investissement rééquilibré chaque mois.

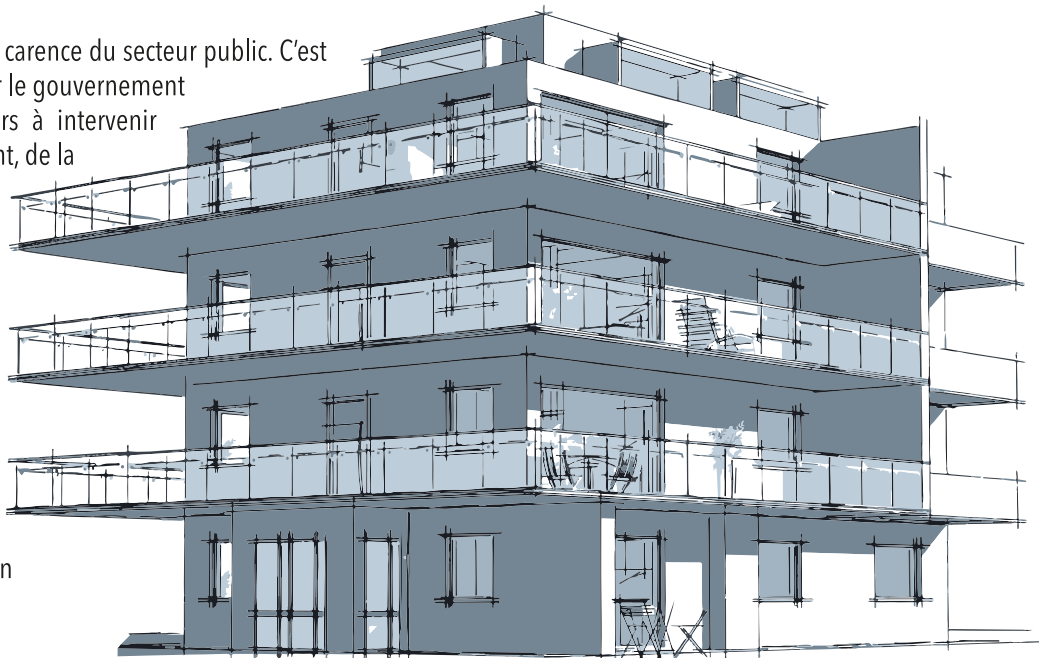
Immobilier géré : LMNP

Une solution de diversification pertinente pour se constituer un capital en franchise d'impôt et/ou percevoir des revenus complémentaires défiscalisés

La location meublée correspond à la mise à disposition d'un logement meublé. Le bien meublé en question peut être intégré dans une résidence services et sa mise en location sera alors gérée par un professionnel, appelé aussi gestionnaire ou exploitant, via un **bail commercial**. Ceci confère de nombreux avantages en termes de simplicité de gestion (beaucoup de points pris en charges par la société locataire) et une sécurité locative grâce à la durée ferme du bail (de 9 à 12 ans).

Plusieurs secteurs font aujourd'hui l'objet d'une carence du secteur public. C'est pourquoi des dispositifs fiscaux mis en place par le gouvernement permettent aujourd'hui d'inciter les particuliers à intervenir comme relais, qu'il s'agisse du logement étudiant, de la prise en charge de la dépendance ou de la réduction du déficit en logements d'habitation principale.

- > Un besoin estimé à 500 000 nouveaux logements, résidences publiques et privées confondues pour le **logement étudiant** ;
- > Un besoin en **EHPAD** d'environ 10 000 nouvelles chambres par an pour répondre aux besoins spécifiques des personnes dépendantes ;
- > Un besoin de 500 000 logements à destination d'**habitation principale** au niveau national.



Les avantages à investir en immobilier géré :

Parmi les motivations décrites ci-dessous, il apparaît important d'effectuer votre choix d'investissement en intégrant vos contraintes spécifiques, selon votre situation patrimoniale ainsi que vos besoins immédiats et futurs.

Outre le fait d'investir dans un actif réel et tangible, l'immobilier géré vous permet également de :

- > Vous constituer un capital en franchise d'impôts et préparer ainsi votre retraite ou tout autre projet ;
- > Bénéficier de rendements conséquents et pérennes, grâce à l'augmentation des loyers préétablie durant toute la période du bail ferme signé à l'acquisition ;
- > Percevoir des revenus complémentaires nets d'impôts et ce, malgré la hausse de la pression fiscale. Pour rappel, l'un des principaux avantages de la location meublée est l'amortissement du bien. Tout en bénéficiant des avantages d'un statut à l'Impôt sur le Revenu (notamment en termes de plus-value au terme), vous pouvez fiscalement appliquer un amortissement de votre bien, des meubles, voire des frais d'acquisition. Cette charge, purement fiscale, gomme tout ou partie de votre résultat d'activité, vous permettant de gommer fiscalement vos revenus générés.
- > Recourir à une gestion simplifiée et totalement déléguée. Si en immobilier nu, il est possible d'avoir recours à une agence immobilière qui s'occupera de la mise en location du bien, en immobilier géré, on peut parler d'un réel confort de gestion. En effet, le bail commercial contracté entre l'investisseur propriétaire et l'exploitant professionnel décrit les obligations et contreparties de chacun. L'exploitant s'occupera notamment du remplissage de la résidence et prendra à son compte les risques locatifs, et parfois même tout ou partie des travaux d'entretien du bien ;
- > Défendre votre pouvoir d'achat contre l'inflation grâce à une indexation des loyers.

L'approche locative en Immobilier Géré et ses points de vigilance

La location meublée gérée sera d'autant plus pertinente s'il y a une véritable cohérence économique dans le schéma, tant pour vous que pour l'exploitant. Les conditions du bail, le loyer, la révision de celui-ci, seront d'autant plus viables si votre gestionnaire de résidence locataire sera dans la parfaite capacité de supporter ces obligations du bail, tant que les loyers et leurs augmentations.

Il convient donc, au-delà de la stricte rentabilité, de maximiser le rendement réel dont l'analyse repose sur un faisceau de critères, à savoir :

La qualité de la signature du gestionnaire : le gestionnaire et son savoir-faire sont deux éléments fondamentaux pour assurer pérennité et lisibilité d'un investissement en immobilier géré.

- > Solvabilité du gestionnaire ;
- > Parc de résidences ;
- > Expérience dans le domaine d'activité en question ;
- > Notoriété comme garantie d'un remplissage facilité.

La cohérence du niveau de loyers : ce dernier doit être satisfaisant pour l'investisseur tout en assurant la pérennité de l'exploitation et les contraintes imposées au gestionnaire.

La répartition des charges entre l'investisseur et le gestionnaire : certains éléments étant susceptibles de varier d'un bail à l'autre, il convient d'apporter aux charges une attention toute particulière pour ne pas entraver le rendement réel de l'investissement.

es opportunité de la loi PACTE

La loi PACTE relative à la **croissance et la transformation des entreprises** a été publiée au Journal Officiel le 23 mai 2019 et comporte des mesures nous semblant très intéressantes, à savoir :

- > la création d'un produit unique d'épargne retraite (le PER), avec la possibilité d'y transférer l'épargne retraite déjà constituée, ainsi qu'une passerelle fiscale et temporaire avec l'épargne logée dans des contrats d'assurance vie de plus de 8 ans ;
- > une optimisation pour le PEA/PEA PME ;
- > la possibilité de transférer un contrat d'assurance vie au sein d'une même compagnie d'assurance.



1. Un nouveau produit d'épargne retraite très pertinent : le nouveau PER

	Compartiment individuel	Compartiment Collectif	Compartiment Collectif ciblé
Produits Transférables	PERP Madelin Préfon Corem	PERCO	Article 83 – PERE: Versements Obligatoires Versements Facultatifs
Fiscalité à l'entrée	Déductibilité des versements volontaires (plafond à préciser par les ordonnances à venir)		
Sortie à tout moment	5 cas de déblocages anticipés classiques et identiques pour l'ensemble des produits + le cas de l'acquisition de la résidence principale élargi (car plus restreint à la seule première acquisition)		
Sortie	En capital (total ou fractionné) et/ou Rente viagère	En capital (total ou fractionné) et/ou Rente viagère	Rente viagère
Fiscalité à la sortie	Fiscalité à préciser par les ordonnances à venir		
Mode d'alimentation exceptionnel	Jusqu'au 1 ^{er} Janvier 2023, possibilité de transférer l'épargne logée dans des contrats d'assurance vie (sous certaines conditions) en bénéficiant du doublement de l'abattement fiscal de 4600€ ou 9200€ sur les intérêts compris dans le rachat.		

Pour autant, la stratégie adaptée à chacun dépendra des ordonnances à venir d'ici l'été 2020 qui préciseront la fiscalité de ce nouveau produit. Dès lors, il sera particulièrement utile d'interroger votre conseiller OPES pour mesurer l'opportunité de conserver ou de transférer vos anciens produits vers les nouveaux au vu de la mesure objective des avantages et des inconvénients de chacun.

2. Les modifications du PEA/PEA PME rendant ces derniers encore plus attrayants :

Le plafond de versement sur le PEA PME passe de 75000 € à 225000 €. Toutefois, l'ensemble des versements réalisés sur un PEA et un PEA PME ne pourra pas dépasser ce nouveau seuil global de 225000 € (pour rappel le plafond de versement sur un PEA est de 150000 €).

Désormais, on distingue uniquement les PEA de plus de 5 ans et de moins de 5 ans. Au-delà de 5 ans, le retrait de liquidités n'entraîne plus la clôture du plan. Avant 5 ans, celui-ci n'entraîne pas non plus la clôture du plan dans les cas suivants :

- > licenciement,
- > invalidité (2° et 3° de l'article L341-4 CSS),
- > mise en retraite anticipée du titulaire, de son époux ou de son partenaire de PACS.

3. La transférabilité des contrats d'assurance vie :

En plus du cas de transférabilité vers un PER comme évoqué dans le tableau, vous pourrez également transférer votre contrat d'assurance vie vers un autre contrat d'assurance vie s'il est souscrit auprès de la même compagnie d'assurance tout en gardant l'antériorité fiscale.

Nous nous tiendrons, bien évidemment, à votre entière disposition pour étudier avec vous s'il s'agit pour vous d'une opportunité ou non.



Que reste-t-il à l'assurance vie ?

Exercer une gestion de patrimoine active nécessite de concilier des objectifs parfois contradictoires : sécurité et performance, fiscalité et disponibilité, préparation de la succession etc...

Avec l'assurance-vie, le mariage des contrares devient possible. Instrument sans réel équivalent et véritablement complémentaire au PER, l'assurance-vie reste bien entendu d'actualité de par ses spécificités et vous permettra à la fois de :

> Faire fructifier votre capital ou tout simplement vous le constituer en bénéficiant de supports d'investissements larges et variés, pouvant allier sécurité du capital et dynamisme des marchés financiers et immobiliers.

Les versements étant libres, vous pouvez effectuer, à tout moment, des **versements complémentaires** dont vous déterminerez vous-même le montant. Leur répartition sur les supports du contrat sera alors fonction des opportunités du moment et de la conjoncture économique, ainsi que de votre stratégie d'investissement qui dépendra de vos objectifs sur le long terme.

Notre conseil : le choix d'effectuer des **versements programmés** et automatisés sur votre contrat vous permettra non seulement de vous constituer un capital sur le long terme, mais aussi d'épargner à votre rythme tout en lissant l'impact des fluctuations des Marchés Financiers.

Par ailleurs, selon le contrat que vous choisissez, plusieurs options de gestion automatique peuvent vous être proposées pour gérer au mieux vos investissements et vous permettre de tirer le meilleur parti du potentiel des marchés financiers. Ainsi, vous pouvez non seulement décider de sécuriser vos gains, mais également de stopper automatiquement une perte sur un ou plusieurs supports en cas de tendance baissière et de sécuriser ainsi votre épargne.

> De disposer librement de votre épargne dans le cadre d'une fiscalité avantageuse.

En cas de nécessité, vous pouvez, à tout moment, effectuer un **rachat partiel** du montant désiré **ou total** de votre épargne sans pénalités, voire mettre en place des rachats partiels programmés modifiables à tout moment ou une rente viagère (avec ou sans réversion) afin de percevoir des revenus complémentaires correspondant à vos éventuels besoins de revenus.

De toutes les opérations qu'il est possible d'effectuer sur un contrat d'assurance vie, **l'avance** est certainement la moins connue. Une avance en assurance vie représente un prêt à durée déterminée accordé par l'assureur. Elle permet de répondre à un besoin de trésorerie du souscripteur à court ou moyen terme, tout en laissant fructifier l'épargne investie au contrat, sans perte de l'antériorité fiscale du contrat.

En effet, la somme prêtée par l'assureur n'est pas retirée du contrat et continue de produire des intérêts.

> D'organiser de votre vivant et d'optimiser fiscalement la transmission de votre épargne en cas de décès.

Seule l'assurance vie permet de désigner un ou plusieurs bénéficiaires pour recevoir les capitaux ou la rente lors du dénouement du contrat (décès du souscripteur).

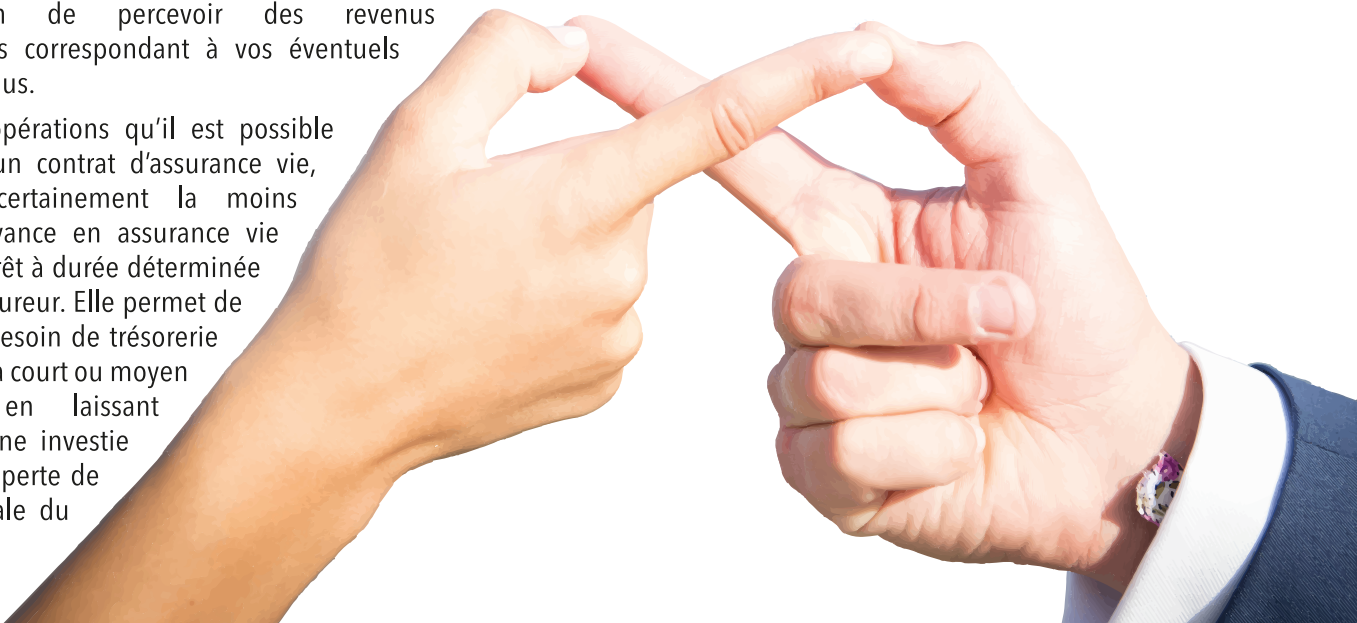
La clause bénéficiaire permet, dans certaines limites, d'attribuer les capitaux hors droits de succession et indépendamment des règles du droit successoral. Son rôle est donc primordial dans un contrat d'assurance vie.

Pour toute personne n'ayant pas organisé sa succession de son vivant, ses héritiers sont automatiquement désignés par la loi : les enfants et le conjoint en priorité. L'assurance vie permet de transmettre des capitaux à qui l'on veut et avec un avantage fiscal incontestable.

C'est pourquoi la clause bénéficiaire, l'expression de « ses dernières volontés » doit être le fruit d'une réflexion attentive sur laquelle nous nous devons de vous accompagner dans la rédaction afin que vos souhaits de transmission soient au mieux respectés.

> De favoriser l'aide inter-générationnelle de votre vivant et aider financièrement vos enfants ou petits enfants.

Votre donation de somme d'argent peut être accompagnée de clauses particulières afin de l'adapter au contexte familial et patrimonial dans lequel elle est réalisée. Vous pouvez ainsi conditionner l'utilisation des sommes données à un événement précis (futur achat immobilier, financement des études...). Ces clauses doivent être limitées dans le temps et présenter un intérêt légitime et sérieux. Par exemple, si vous donnez des capitaux à votre petit-enfant, vous pouvez imposer qu'ils soient directement réinvestis dans un contrat d'assurance-vie au nom de ce dernier. Vous pouvez aussi décider à quel âge votre petit enfant sera susceptible d'avoir la jouissance de son contrat (par exemple 21 ans) et conserver un « regard » sur la gestion des capitaux.



Viagénération : la SCI socialement responsable

Comment acheter des biens immobiliers qui n'existent pas, tout en servant une juste cause ?

Qu'est-ce que la SCI Viagénération ?

La SCI ViaGénération est une Société Civile Immobilière à **dimension éthique et responsable** qui a pour but de rendre possible le maintien des seniors à domicile, et d'augmenter leur pouvoir d'achat en rendant "liquide" leur patrimoine immobilier.

La stratégie d'investissement est basée sur la mutualisation d'achats de biens immobiliers d'habitation en nue-propriété, sans rente viagère ultérieure. Les cédants préservent donc leur droits d'usage et d'habitation, jusqu'à la fin de leur vie, tout en bénéficiant du fruit de la vente, décotée mais anticipée, de leur bien, sous forme de capital disponible. Ainsi, ils pourront améliorer considérablement leur niveau de vie, et faire face à la problématique sociétale de dépendance des seniors.

Outre le fait de diversifier vos actifs, en direct ou au sein de votre contrat d'assurance vie, cet investissement vous offrira une perspective de plus-value à long-terme.

La performance de ce placement est générée par 3 moteurs :

> La négociation à l'achat de la **décôte liée au paiement immédiat** de la valeur de l'usufruit. Le fait de régler sous forme de capital l'ensemble des loyers théoriques correspondant à l'espérance de vie du cédant, ouvre une fenêtre de négociation significative, d'autant que la fisc

> Les **extinctions naturelles de l'usufruit** auront pour effet de rendre pleinement propriétaire la SCI de ses actifs immobiliers. Des loyers seront alors perçus et surtout, les biens pourront être cédés pour concrétiser des plus-values et valoriser la société.

La composition de la SCI à ce jour :

Créée en septembre 2017, cette société d'investissement est encore jeune. Pourtant, elle a déjà plus d'une cinquantaine de biens immobiliers à son actif, et sa capitalisation est supérieure à 30 millions d'euros.

Plus du tiers des biens qui la composent se situent en région parisienne, essentiellement dans les plus beaux quartiers de Paris et la première couronne. D'autres zones géographiques comme la Côte d'Azur, Bordeaux, l'agglomération du BAB ou encore Annecy, ont séduit Charlotte EVANGUELIDIS (gérante de la SCI).

Plus de huit biens sur dix sont des appartements prestigieux (d'une valeur moyenne estimée à 688 500 €) occupés par des octogénaires, toujours en couple dans plus d'un tiers des cas.

Sachant que 96% des plus de 70 ans ne veulent pas déménager, les biens acquis sous cette forme de démembrement, n'auraient jamais été mis sur le marché. Ainsi, la SCI Viagénération achète des biens idéalement placés, avec une décôte moyenne de 40%, sans avoir à se préoccuper de la gestion locative, tout en répondant à la problématique sociétale du financement de la dépendance des seniors.

Accessible dans certains contrat d'assurance vie

Rendement annuel cible : 5%

Rendement réel 2018 : 6,42%

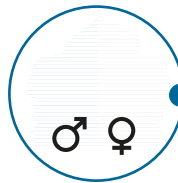
Volatilité constatée : 1,5%

Frais d'achat : 2% dont 1% acquis au fonds



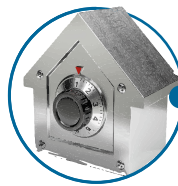
Des seniors de plus en plus nombreux

Nombre de retraités multiplié par 2 en 2050



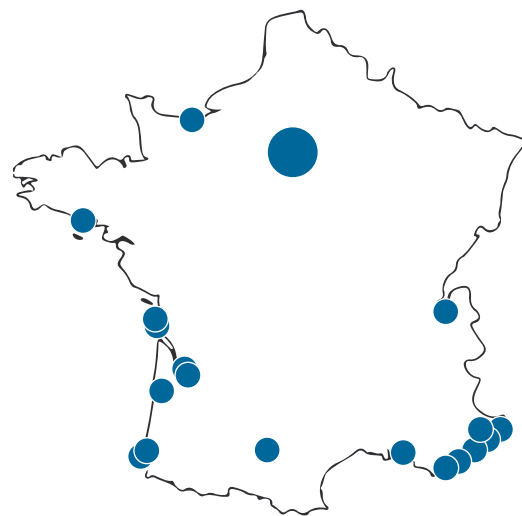
Un allongement de la durée de vie

1 personne sur 3 aura + de 60 ans en 2050



Des seniors en manque de liquidité

**72% des + de 70 ans sont propriétaires
96% ne veulent pas déménager**



OPES
PATRIMOINE

1 Avenue Didier
94210 La Varenne
Saint Hilaire

TEL : 01.85.33.06.60

FAX : 01.77.22.24.29

www.opes.fr

contact@opes.fr

SARL au capital

de 180 000 €

SIREN B 391.115.854

RCS Créteil

APE 7022 Z