

- **Edito** : 2022, année du “retour à la normale”.
- **Le viager autrement** : monétiser son patrimoine immobilier tout en continuant de l’occuper et d’en profiter.
- **Contrat de capitalisation personnes physiques.**
- **Contrat de capitalisation personnes morales.**
- **PERIN** : les vertus du nouveau placement préféré des français.
- **Versements programmés** : le meilleur moyen de bâtir un épargne.
- **Assurances de prêts** : une source non négligeable d’économies.

ÉDITO

2022 devait être l’année du « retour à la normale », celle de la fin des tempêtes, de la sortie du COVID ... A ce jour, ce dernier ne semble d’ailleurs (presque) plus être un sujet ; seule la Chine reste impactée, notamment du fait de sa politique Zéro Covid.

Après une **forte reprise en 2021**, la croissance mondiale était annoncée comme solide, à tel point que des **tendances inflationnistes** étaient craintes, même observées dès le début d’année, sur certaines matières premières. Des premières secousses financières et des ralentissements d’activité potentiels ont eu lieu en janvier, sur la base de ces craintes, alors que des **hausse de taux** étaient annoncées. Ainsi, les taux américains (inchangés depuis 2018 à 0,25 % et récemment montés à 1 %) pourraient bien finir l’année à 2 %.

Cependant, le président de la Banque Centrale américaine a, de nouveau, assuré ne pas voir un risque élevé de récession l’année prochaine, jugeant l’économie américaine comme « très, très solide ». De fait, les résultats des entreprises, quel que soit le côté de l’Atlantique, sont globalement excellents. Par ailleurs, **les taux réels restent négatifs** (taux d’intérêts long terme – inflation), ce qui favorise la croissance.

Oui, mais ... **un homme a décidé de marquer l’histoire** et d’envahir son pays voisin démocratique au nom d’un vieux souvenir impérial ...

Outre le drame humain, sociétal, psychologique et humanitaire, cette crise engendre un **séisme énergétique** dans toute l’Europe (gaz et pétrole flambent et pourraient venir à manquer) **et alimentaire** (avec une flambée des denrées agricoles).

Alors, dans cet environnement redevenu incertain, pouvant être également impacté par d’autres risques de vents contraires (risques de nouveaux variants potentiellement insensibles aux vaccins, suites

de la guerre en Ukraine, risques géopolitiques à Taïwan, risque d’inflation galopante potentielle suite aux pénuries diverses et à l’escalade qui pourrait atteindre les salaires), **sur quoi baser nos choix de placements et d’investissements ?**

Nous avons choisi de nous recentrer sur les seules certitudes que nous pouvons avoir actuellement : **l’inflation est présente et risque de s’accroître, les taux d’intérêt vont remonter, les marchés financiers, jugés un peu chers hier, sont désormais beaucoup plus attractifs.**

NOUS VOUS PROPOSONS DONC DE REVENIR À L’ESSENTIEL :

- Placer vos liquidités (personnelles et professionnelles) de façon diversifiée, au sein d’enveloppes fiscalement optimisées, le tout dans une véritable stratégie patrimoniale ;
- Organiser cette épargne de façon stratégique grâce à des investissements réguliers, afin de lisser votre point d’entrée et limiter ainsi les risques d’investir au plus mauvais moment ;
- Accompagner le vieillissement de la population en nous intéressant à l’habitat des personnes âgées (notamment à travers les investissements collectifs dans le viager) ;
- Profiter de l’inflation plutôt que de la subir grâce aux actifs indexés (certaines actions, les obligations indexées, mais surtout l’immobilier) ;
- Optimiser votre endettement avant la hausse des taux et profiter de la délégation de l’assurance de prêt pour réduire le coût de ce levier patrimonial.



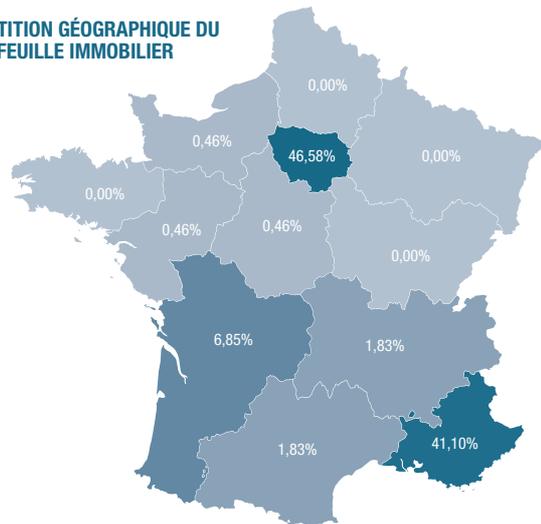
L E VIAGER AUTREMENT

Et si vous monétisiez votre patrimoine immobilier, tout en continuant à l'occuper et à en profiter ?

Certains fonds d'investissement spécialisés proposent d'acquérir la Nue-Propriété de votre bien. La valeur de cette Nue-Propriété est établie en fonction de l'estimation des flux de valeur locative et de votre espérance de vie.

Ainsi, **si vous avez ente 70 et 90 ans et êtes propriétaire d'un actif premium, bien situé et d'une valeur de 500 à 800 000 € minimum**, cette stratégie peut vous intéresser.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



En effet, un actif immobilier de jouissance n'offre ni revenus ni liquidité. Par ailleurs, il peut être lourdement taxé à votre succession (patrimoine dépassant les abattements par bénéficiaires, héritiers indirects), jusqu'à 45 % pour les enfants, 55 % pour les neveux et nièces, 60 % pour les héritiers plus indirects. De fait, renoncer à 40 ou 50 % de la valeur de votre actif (tout en en conservant la jouissance !) afin de profiter des liquidités obtenues, peut constituer une véritable **optimisation patrimoniale et successorale**.

D'un point de vue économique, les liquidités dégagées peuvent soit être placées sur des actifs moins taxés au niveau de la transmission en cas de

INDICATEURS ET RATIOS

ÂGE MOYEN
83 ANS ET 1 MOIS



ESP. DE VIE MOYENNE
11,05 ANS



DÉCOTE MOYENNE
37 %



VALEUR MOYENNE DE NUE-PROPRIÉTÉ
973 422,32 €



MAISONS
55 %



APPARTEMENTS
45 %



décès (assurances vies dans certains cas, investissements fonciers viticoles ou forestiers), soit vous permettre de profiter de la vie, de donner de l'argent à vos enfants ou petits-enfants de votre vivant, ou encore d'anticiper le grand âge et une éventuelle future dépendance.

L'absence de bien immobilier lors du règlement de la succession évite également des frais d'établissement de l'attestation de propriété immobilière, acte notarié nécessaire et obligatoire.

D'un point de vue juridique, un autre inconvénient de l'immobilier dans le cadre d'une succession : c'est l'indivision. Les héritiers se retrouvent copropriétaires d'actifs (à condition que chacun ait déjà pu payer sa part de droits de succession). Ils doivent assurer conjointement la gestion du bien et assumer ensemble les frais de travaux et d'entretien. Or, la cession anticipée de la nue-propriété **évite une indivision entre les héritiers** et les complications induites.

Fiscalement, cette solution offre également des avantages. Le produit de la vente est **intégralement exonéré d'impôt**.

Si vous restez redevable des charges, des taxes foncières et de la taxe d'habitation, vous êtes libéré de l'IFI et des gros travaux qui sont alors à la charge du cessionnaire Nu-Propriétaire.

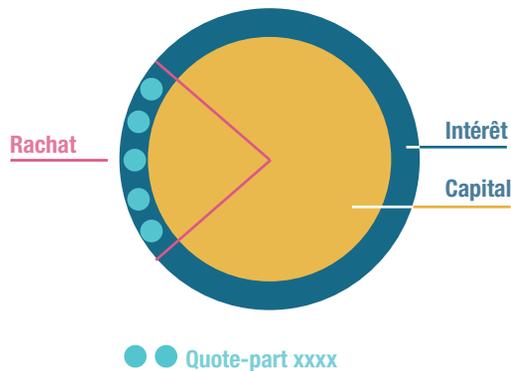
Si cette nouvelle solution patrimoniale vous intéresse, votre cabinet OPES Patrimoine pourra faire pour vous les demandes d'estimation du prix de vente de la nue-propriété de votre bien auprès des meilleurs opérateurs du marché.

L E CONTRAT DE CAPITALISATION POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

Une épargne disponible faiblement fiscalisée

Le contrat de capitalisation est une enveloppe qui permet de constituer une épargne capitalisée sans impôt. Il n'y a pas de plafond de dépôt, ni de limite de détention dans le temps. Votre épargne versée reste totalement disponible en cas de besoin.

Un contrat de capitalisation ressemble à un contrat d'assurance vie. La forme du contrat, les types de supports, les frais et la fiscalité en cas de rachat sont identiques. Seules les conséquences en cas de décès sont différentes.



Ce n'est qu'au moment d'un retrait que vous êtes fiscalisé :

- L'imposition ne porte que sur la quote-part d'intérêt comprise dans le retrait (=le capital versé est exonéré) ;
- Le taux d'imposition est relativement faible. En ouvrant un contrat aujourd'hui, le taux de taxation sera de 12,8% (éventuellement 7,5% si le contrat a plus de 8 ans et que vous avez moins de 150 000 € sur tous vos contrats) ;
- Les prélèvements sociaux (taux de 17,2%) sont retenus chaque année sur le fonds en euros, ou lors du rachat sur les autres supports d'investissement choisis.

Un support possible pour effectuer une donation de son vivant

Un contrat de capitalisation peut faire l'objet d'une donation. Dans ce cas, la **fiscalité** (impôt sur le revenu et prélèvements sociaux) due **sur les intérêts est purgée**. Seuls les intérêts acquis depuis la donation seront taxés dans les mains du nouveau souscripteur. Autre avantage, le nouveau souscripteur conserve l'**antériorité fiscale** du contrat ; donc le délai de détention est calculé depuis votre souscription et non pas depuis qu'il a reçu le contrat.

Sort du contrat de capitalisation en cas de décès

Contrairement à l'assurance vie, en cas de **décès**, les capitaux de votre contrat de capitalisation sont intégralement soumis aux droits de succession. La **fiscalité «décès»** dépend de votre lien de parenté avec vos héritiers. C'est la valeur de votre contrat au jour de votre disparition (capital + intérêts) qui servira de base pour calculer le montant des droits de succession. La fiscalité décès est donc très différente de celle du contrat d'assurance-vie, qui est pour sa part transmis hors succession (clause bénéficiaire et taxation spécifique).



Avantages et inconvénients

AVANTAGES

- Liberté de disposer de son épargne
- Gestion financière sur-mesure
- Fiscalité des rachats attractive
- Support possible pour une donation de son vivant en vue de profiter des abattements fiscaux en vigueur
- Transmettre un capital libre de contrainte aux enfants à un moment où ils en ont le plus besoin
- Transmettre l'antériorité du contrat au donataire et lui faire bénéficier immédiatement d'une fiscalité allégée en cas de rachats
- Eviter l'indivision entre plusieurs donataires
- Possibilité de démembrer le contrat

INCONVÉNIENTS

- Placement à moyen / long terme
- Pas de clause bénéficiaire
- Pas de fiscalité allégée en cas de décès
- Les principaux frais du contrat de capitalisation : droit d'entrée, frais d'arbitrage et frais de gestion (se rapprocher de son conseiller)

Rappel du montant des abattements fiscaux de droit commun applicables en cas de donation

MONTANT DES ABATTEMENTS FISCAUX

En ligne directe	Entre époux	entre partenaires de PACS	Aux petits-enfants	Entre frères et soeurs	Aux neveux et nièces	Aux arrière-petits-enfants
100 000 €	80 724 €	80 724 €	31 865 €	15 932 €	7 967 €	5 310 €

L E CONTRAT DE CAPITALISATION POUR LES PERSONNES MORALES

Une enveloppe d'épargne parfaitement adaptée à la gestion d'une trésorerie d'entreprise

Une entreprise peut utiliser le contrat de capitalisation pour la gestion de sa trésorerie. En revanche, une société commerciale qui souhaite investir partiellement sa trésorerie sur l'actif général d'une compagnie d'assurance (fonds euro) sera soumise à un plafond de dépôt égal au tiers de sa trésorerie disponible inscrite dans la comptabilité de la société. Des pénalités de sortie peuvent également être appliquées sur certains contrats pour la partie fonds euro rachetée dans les quatre premières années.

En dehors de ces quelques contraintes maîtrisables, la trésorerie investie reste totalement disponible en cas de besoin et sa gestion pourra être

largement diversifiée sur des supports d'investissements monétaires, actions et même immobiliers.

Un profil de risque spécifiquement prudent pour une gestion de trésorerie

Toute opération d'investissement nécessite d'identifier le profil de risque pour adapter l'allocation d'actif au projet. La gestion d'une trésorerie d'entreprise est souvent associée à une prise de risque limitée pour répondre à la nécessité de rester disponible à tout instant, en fonction des besoins de la société, et de ne pas risquer de devoir afficher une performance négative sur douze mois glissants.

Exemple de construction d'une allocation type destinée à une gestion de trésorerie

PORTEFEUILLE	%	PERFORMANCE				VOLATILITÉ				MAXIMUM DRAWDOWN SUR 36 MOIS (EN %)	VAR 90 JOURS (EN %) (*)	VAR STRUCTURELLE (EN %) (**)
		01 JAN	12 MOIS	36 MOIS	60 MOIS	01 JAN	12 MOIS	36 MOIS	60 MOIS			
Comgest Monde C	5,00	-9,38	-0,21	28,82	67,77	15,04	11,89	14,36	13,55	23,86	20,81	9,47
Pictet Water P Eur	5,00	-10,35	10,86	48,18	62,61	15,08	12,80	18,21	15,94	33,63	18,00	13,39
SCI Primonial Capimmo	10,00	1,62	4,68	11,88	21,95	0,62	0,68	0,94	0,92	2,07	0,00	0,36
Fonds en euros (Ageas) (**)	50,00	0,47	1,60	4,88	8,63	--	--	0,00	0,01	--	0,00	0,36
Varenne Global A Eur	5,00	-10,31	2,72	30,33	39,67	12,87	13,39	12,79	11,00	15,06	12,60	4,76
SCI ViaGénération (***)	10,00	0,23	3,68	18,88	23,08	0,40	0,82	1,71	2,23	1,60	0,31	0,48
Nif (lux) I Thematics Meta Fund R/a (eur) (***)	5,00	-12,02	-0,79	48,34	61,70	19,18	15,21	18,98	16,29	31,80	19,66	14,49
Invest Latitude Equilibre A	5,00	1,94	7,22	17,09	28,78	16,86	9,71	9,07	8,51	10,89	7,21	2,83
Pictet TR Atlas P EUR (***)	5,00	-3,38	-1,24	16,06	16,07	3,01	2,88	3,76	3,28	4,44	5,53	1,58

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures mais il semble intéressant de présenter ci-dessous la résilience de notre allocation type sur les trente-six mois entre avril 2019 et avril 2022, intégrant des événements macro-économiques historiques particulièrement stressants.



Cette allocation a généré une performance dans la période de 14,77 % soit 4,60% annualisée avec une volatilité moyenne sur 36 mois de 3,36% et un max drawdown* de 6,48%.

*Le max drawdown, ou « perte successive maximale », est un indicateur du risque d'un portefeuille. Il mesure la plus forte baisse dans la valeur d'un portefeuille. **Les historiques de valorisation des fonds en euros sont remplacés par un historique de valorisation moyenne des fonds en euros (source FFA). ***Les historiques de valorisation des supports de création trop récente (moins de 60 mois) sont complétés par les historiques de valorisation des indices des catégories auxquelles ils appartiennent. Cette opération est effectuée pour la période comprise entre 60 mois et la première date de valorisation du support.

Avantages et inconvénients

AVANTAGES

Liberté de disposer de son épargne

Gestion financière sur-mesure et diversifiée

Éligibilité aux produits structurés

INCONVÉNIENTS

Placement à moyen / long terme

Pénalités de sortie anticipée sur la gestion fonds euro



FOCUS SUR LES ATOUTS DU NOUVEAU PLACEMENT PRÉFÉRÉ DES FRANÇAIS : LE PER

Depuis le 1^{er} octobre 2019, le Plan d'Épargne Retraite a pour mission de remplacer «en mieux» tous les anciens dispositifs.

Les épargnants disposent depuis le 1er Octobre 2019 d'un nouvel outil retraite : le PER (Plan d'Épargne Retraite).

Lorsqu'il est souscrit à titre individuel, il prend le relais des nombreux dispositifs existants tels que le PERP ou le contrat MADELIN.

Cette nouvelle enveloppe d'épargne présente de nombreux avantages :

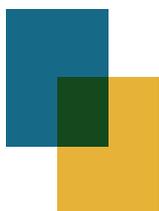
- **Une sortie en capital possible** (de façon libre sur la période de retraite, ou dans certains cas avant celle-ci) contrairement aux anciens produits retraite qui obligeaient à récupérer les sommes investies sous forme de rentes viagères ;

- **Une déductibilité fiscale des versements**, et donc un effet de levier fiscal, qui peut se révéler très élevée selon sa tranche marginale ;

- **Une gestion financière sur-mesure et diversifiée** ;

- **Une protection des ayants-droits et une optimisation successorale** grâce à ses caractéristiques assurantielles lorsqu'il n'est pas dénoué en rentes viagères (application des abattements fiscaux communs à l'assurance vie, cumulée au gain fiscal à l'entrée) ;

- **Une digitalisation des opérations.**



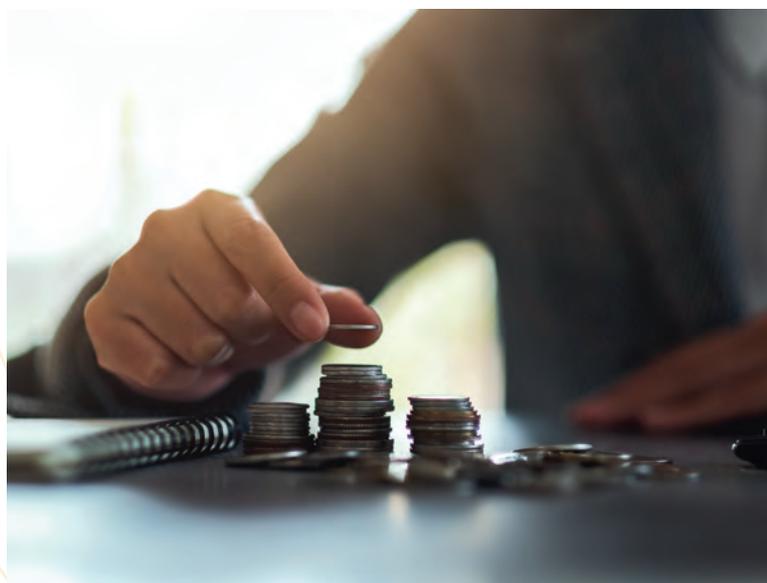
L'AVANTAGE DE METTRE EN PLACE DES VERSEMENTS PROGRAMMÉS

Le meilleur moyen de bâtir une épargne solide est d'épargner progressivement, pierre par pierre.

Les versements programmés sont des versements automatiques périodiques vers un produit d'épargne tel qu'un Plan d'Épargne retraite (PER) ou un contrat d'assurance vie. Cette stratégie simple consiste à verser une somme définie selon une périodicité mensuelle, trimestrielle ou semestrielle. **Grâce aux versements programmés, le souscripteur se constitue une épargne croissante sur le long terme.**

Les versements programmés reposent sur le principe de l'épargne progressive. Ainsi, le souscripteur peut ajuster ses investissements en fonction de son budget. Si sa capacité d'épargne évolue, il peut décider de modifier le rythme de ses versements ou leur montant. Il a également la possibilité de suspendre ces versements à tout moment. L'effort d'investissement est étalé dans le temps et la gestion de la trésorerie est simplifiée.

Investir sur les marchés financiers est essentiel lorsque l'on dispose d'une échéance longue, afin de conserver une certaine rentabilité, face à la faible rémunération des actifs sans risque comme le support euros. Investir une somme conséquente de manière ponctuelle n'est pas toujours la bonne stratégie.



Mieux vaut investir via les versements programmés car cela permet de lisser le prix d'achat. De cette manière, l'investisseur peut investir sans avoir à surveiller au quotidien l'évolution des marchés. Concrètement, l'investisseur lisse son prix de revient dans le temps. Avec des marchés qui progressent sur le long terme, son investissement est valorisé au fur et à mesure des versements. Investir mensuellement permet d'avoir une valeur moyenne d'acquisition optimale par rapport à la fluctuation des marchés.

A ASSURANCES DE PRÊTS : UNE SOURCE NON NÉGLIGEABLE D'ÉCONOMIES

Elles représentent près de 50% du coût global de l'endettement, il est donc toujours temps d'optimiser ces dépenses.

Selon l'INSEE, en 2021 un tiers des français est endetté personnellement pour l'achat d'un bien immobilier. Par ailleurs, nous savons que les taux d'emprunt (hors assurance) sont historiquement bas avec un taux moyen de 0,95 % sur 15 ans à ce jour.

Savez-vous que la partie assurance du crédit représente jusqu'à 50% du coût global de l'emprunt. **Optimiser son endettement personnel passe donc nécessairement par l'optimisation du coût de l'assurance emprunteur.**

Ainsi, le coût global d'assurance diminue de 45%. En outre, nos partenaires proposent en fonction des profils de santé de nos clients, des taux d'assurances très souvent inférieurs aux taux du contrat groupe.

La bonne nouvelle, c'est qu'il est aujourd'hui possible de changer son assurance de prêt et de bénéficier d'économies substantielles.

Ces démarches ont été simplifiées et accélérées par la loi HAMON, entrée en vigueur en juillet 2016 (mise en concurrence de l'assurance dans les 12 mois de la souscription), et l'amendement BOURQUIN, entré en vigueur depuis le 22/02/2017 (libre substitution annuelle du contrat emprunteur durant la durée du prêt).

Pourtant, 88% des crédits sont assurés par des contrats de groupe bancaire, qui calculent leurs primes sur capital emprunté et non restant dû, et qui ne personnalisent pas leurs tarifs en fonction des âges, professions, et état de santé des emprunteurs.

Le graphique ci-dessous représente l'économie réalisée lorsque l'on passe sur un contrat d'assurance en capital restant dû plutôt qu'une assurance

sur capital emprunté. L'exemple a été calculé sur 10 ans pour 300 000 € empruntés à 1% d'intérêt et 0,35% d'assurance.

Parmi nos expertises, nous sommes en mesure de trouver le contrat d'assurance le plus adapté à chaque emprunteur grâce à nos partenaires. Nous sommes courtier indépendant ayant accès à la quasi totalité des compagnies d'assurance et associations mutualistes, dont les contrat d'assurance emprunteur bénéficient d'équivalence objective aux contrats groupe proposés par les établissements bancaires.

