

L'actualité de votre Patrimoine

famille | immobilier | placement

JUILLET-AOÛT 2021

**Le rachat
de trimestres
de retraite**

**Constituer une
épargne pour
vos enfants**

**Immobilier :
investir avec
le dispositif
Louer abordable**

**Comment doper
le rendement de
votre assurance-vie**



GEODE
conseils

Expertise comptable
Conseil
Audit
Commissariat aux comptes

Chiffres-clés

64^{ans}

Le futur âge légal de départ à la retraite ?

6 507

Niveau du CAC 40 au 1^{er} juillet 2021. Un niveau qui n'avait plus été atteint depuis le pic de la bulle internet, à l'été 2000.

+5,1%

Taux de progression en moyenne des prix de l'immobilier au deuxième trimestre 2021.

Ils ont dit...

« Les actions ne sont pas si chères, les marges sont bien orientées et le marché sous-estime l'ampleur de la reprise en 2022. »

Catherine Garrigues, directrice de la gestion actions, AllianzGI

La lettre patrimoniale est éditée par la société **Les Echos Publishing** - 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15 - SAS au capital de 1 728 750 euros - 381 123 868 RCS Paris / Service abonnements : 15, rue de la Demi-Lune - BP 1119 - 86061 POITIERS Cedex 9 - Tél. : 05 49 60 20 60 - Fax : 05 49 01 87 08 / **Directeur de la publication** : Pierre LOUETTE / **Directeur de la rédaction** : Laurent DAVID / **Rédacteur en chef** : Frédéric DEMPURÉ / **Rédacteur en chef adjoint** : Christophe PITAUD / **Chef de rubrique fiscale** : Marion BEUREL / **Chef de rubrique patrimoine** : Fabrice GOMEZ / **Secrétaire de rédaction** : Murielle DAUDIN-GIRARD / **Maquette** : Gilles DURAND / Gaëlle GUÉNÉGO / Ronald TEXIER / **Fondateur** : Jacques SINGER / **Les Echos Publishing filiale du Groupe Les Echos** - Société anonyme au capital de 306 000 000 euros - 349 037 366 RCS Paris / ISSN : 2497-8744

L'inflation de retour ?

Si l'on est encore très loin des 15 % d'inflation annuelle des années 1980, un sursaut de hausse des prix s'est invité à ce qu'on espère être la sortie de crise sanitaire. Ainsi, au mois de mai dernier, les États-Unis enregistraient une inflation annuelle de 5 % et l'Allemagne de 2,5 %. En moyenne, la hausse des prix ressortait à 2,3 % en Europe, la France passant plus modestement de 1,2 % en avril à 1,4 % en mai. Un niveau d'inflation qui n'avait plus été observé dans le monde depuis 20 ans et qui trouverait son origine non pas dans une explosion de la demande submergeant l'offre, comme ce fut le cas dans les années 1980, mais dans une pénurie, notamment de matières premières. Une pénurie provoquée à la fois par un retour de l'activité économique et par la difficile reprise d'industries mises partiellement à l'arrêt en raison de la pandémie. Certains économistes pensent donc que le phénomène ne durera que quelques mois. Mais pour d'autres, il pourrait marquer la décennie. Doit-on s'en inquiéter ? Non, mais il serait dommage d'occulter complètement cette nouvelle donne. Car la hausse des prix emporte de nombreuses conséquences. Elle a notamment un impact fort sur le niveau des taux d'intérêt, et donc sur le marché obligataire, les fonds en euros et le coût des emprunts immobiliers. Sans oublier que cette érosion monétaire fait fondre l'argent qui dort aujourd'hui sur nombre de comptes courants. Une belle occasion de faire un point sur votre stratégie de placement ! Passez un bel été !



Mis sous presse le 5 juillet 2021
Dépôt légal juillet 2021 • Imprimerie MAOPRINT (87)
photo une : Graja

Crédits immobiliers : de nouvelles contraintes pour les banques ?



Des limites imposées pour éviter les risques de surchauffe et pour réduire les volumes importants de crédits immobiliers octroyés aux ménages français. Des recommandations, mais non des obligations ! Ce qui laisserait une certaine liberté aux banques quant à leur politique d'attribution des crédits immobiliers.

... pas toujours suivies

Afin de mettre l'ensemble des acteurs du secteur au diapason, le HCSF étudie plusieurs pistes.

L'une d'entre elles consisterait à rendre la recommandation du HCSF juridiquement contraignante, par le biais d'une loi ou d'un décret. Une solution radicale et efficace, qui inquiète déjà certains professionnels du secteur bancaire. Pour eux, rendre contraignante cette recommandation pourrait faire peur aux banques. Ce qui aurait pour effet pervers de les rendre encore plus sévères en matière d'octroi de crédits immobiliers. Ainsi, certaines catégories d'emprunteurs (comme les primo-accédants) pourraient pâtir de cette situation.

À l'inverse, ne pas règlementer pourrait conduire, si les recommandations du HCSF n'étaient pas respectées, à augmenter les risques de surendettement des ménages et à écorner la crédibilité du HCSF. Rendez-vous dans quelques semaines pour connaître le résultat des discussions qui se tiennent actuellement entre les banques, la Banque de France et le gouvernement.

Les missions du HCSF



Prévenir un dysfonctionnement du système financier



Prévenir une expansion du crédit et un effet de levier excessifs



Maintenir la liquidité sur les marchés financiers

Le 15 juin dernier, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui s'est réuni sous la présidence du ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, a dressé un bilan du marché du crédit immobilier. Un marché que le HCSF souhaiterait un peu mieux encadré.

Des recommandations...

Selon le HCSF, les dernières données sur le sujet permettent d'affirmer que la production de crédits immobiliers reste dynamique tout en reposant sur des bases plus saines. En effet, la part de crédits présentant des taux d'effort élevés ou des maturités longues a significativement baissé depuis l'émission de ses recommandations.

Rappelons qu'en début d'année, cette autorité avait publié des recommandations à l'attention des établissements bancaires. Il était ainsi question de limiter à 33 % le taux d'effort moyen (mensualité rapportée au revenu mensuel) des emprunteurs, et à 25 ans la durée des prêts.

L'encadrement des loyers pas vraiment respecté

Si l'on en croit une étude réalisée par Meilleurs Agents sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris, une annonce de location vide sur deux ne respecterait pas le dispositif. Un pourcentage qui monte à 54 % pour les logements loués meublés. Étant précisé que, globalement, plus la surface est petite, moins le loyer est contenu dans la fourchette des loyers de référence du dispositif. Parmi les appartements de moins de 20 m², près de 78 % des annonces de logements vides et 73 % des annonces de logements me-



blés sont illégales. En outre, selon l'étude, les dépassements de loyers représentent un surplus de plus de 1 200 € annuels en moyenne. Un montant qui passe à plus de 1 500 € pour les locations meublées.

Point positif, l'étude montre que l'encadrement des loyers a tout de même eu un effet sur les montants des loyers. Depuis sa mise en place, en juillet 2019, les loyers à Paris ont globalement baissé. Ils ont davantage diminué pour les locations meublées (-4,3 %) que pour les appartements vides (-2,4 %).

La composition du patrimoine des Français

Comme chaque année, l'Insee a publié son étude sur les revenus et le patrimoine des ménages. Dans cette édition 2021, on apprend que la moitié des ménages vivant en France détenait, en 2018, un patrimoine brut supérieur à 163 100 €. Des ménages qui monopolisent 92 % de la masse totale de patrimoine brut. Un patrimoine composé principalement de biens immobiliers (61 %), d'actifs financiers (20 %), d'actifs professionnels (11 %) et d'autres biens durables et objets de valeur (8 %).

Insee références - Revenus et patrimoine des ménages, édition 2021

Connaissez-vous la rentabilité de votre immobilier locatif ?

Malgré la crise du Covid-19, les Français ont toujours une certaine appétence pour l'investissement immobilier. Toutefois, certains propriétaires de logements ne sont pas toujours à l'aise avec les données concernant la rentabilité de leurs biens. C'est ce qui ressort d'un sondage récent réalisé par Kaliz auprès de 2 401 propriétaires.

Tout d'abord, à la question de savoir s'ils comptaient, après la publication, au 13 juillet 2021, du prochain indice de référence des loyers, modifier le montant de leurs loyers, 27 % des propriétaires ont répondu qu'ils envisageaient de l'augmenter alors que 36 % comptent le laisser stable.

Ensuite, les propriétaires ont été interrogés sur le taux de rentabilité de leurs biens mis en location. 47 % ignorent totalement ce taux, 32 % en ont une vague idée et 21 % sont en mesure de le communiquer.

Enfin, le sondage s'est intéressé à la gestion locative et administrative des biens loués. 59 % des propriétaires indiquent s'occuper eux-mêmes de la gestion locative. Ils sont 12 % à confier cette tâche à un proche et 29 % à faire appel à une agence ou à un professionnel. Concernant la gestion comptable et fiscale, ils sont seulement 26 % à s'en charger seuls. 20 % d'entre eux font appel à un gestionnaire de patrimoine et 45 % à un expert-comptable.

La renonciation à un usufruit doit être sans équivoque !

Dans une affaire récente, une donation-partage organisant un démembrement de propriété portant sur un château avait été consentie.

Faisant valoir son droit, l'usufruitier avait assigné le nu-propriétaire, qui occupait le château depuis plusieurs années, afin qu'il soit déclaré occupant sans droit ni titre

et condamné à lui verser une indemnité d'occupation. Une demande que la cour d'appel avait rejetée car, selon elle, l'usufruitier avait, par son comportement, renoncé à son usufruit. Les juges avaient souligné, en effet, qu'il avait quitté volontairement et définitivement les lieux 5 ans après l'acte de donation-par-

tage. En outre, il n'avait pas satisfait à son obligation d'entretien. Une décision censurée par la Cour de cassation, qui a considéré que les agissements de l'usufruitier n'étaient pas de nature à manifester sans équivoque sa volonté de renoncer à son droit d'usufruit.

Cassation civile 3^e, 6 mai 2021, n° 20-1588

La finance solidaire continue sa progression

Selon le 19^e baromètre de la finance solidaire publié par l'association Finansol, 5 milliards d'euros supplémentaires ont été investis sur des produits d'épargne solidaire en 2020. Ce qui a porté l'encours total sur ces produits à 20,3 milliards d'euros, soit une progression de 33 % en un an. Ce surplus de liquidités se répartissant entre l'épargne bancaire solidaire (7,8 Md€), l'épargne salariale solidaire (11,7 Md€) et l'épargne collectée par les entreprises solidaires (0,8 Md€). Il faut dire que la crise sanitaire, qui a freiné la consommation des ménages et fait craindre une dégradation de la situation économique, a poussé les Français à épargner (139 Md€ en 2020, contre 114 Md€ en 2019). Une partie de cette épargne « forcée » étant venue nourrir la finance solidaire.

Globalement, les auteurs de l'étude ont relevé que les produits d'épargne solidaire avaient enregistré plus de 837 000 nouvelles souscriptions. Ce nombre témoigne de l'accélération de la démocratisation des produits d'épargne solidaire et traduit l'engouement de plus en plus fort des Français pour les investissements porteurs de sens.



LE CHIFFRE

25%

C'est le taux majoré de la réduction d'impôt IR-PME pour les versements effectués entre le 9 mai 2021 et le 31 décembre 2021. Sur proposition du gouvernement, ce taux devrait être prorogé jusqu'au 31 décembre 2022 via le projet de loi de finances rectificative pour 2021. Rappelons que ce dispositif bénéficie aux contribuables qui souscrivent au capital de PME ou des parts de fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP).



♦ Avant d'entamer toute démarche, l'assuré doit calculer l'opportunité et le coût d'un rachat de trimestres.

Améliorer sa pension en rachetant des trimestres de retraite

Vous pouvez compléter votre carrière en effectuant un rachat de trimestres de retraite.

Lorsqu'un assuré n'a pas cotisé suffisamment, sa future pension de retraite va subir une décote. Un manque à gagner qui, dans certains cas, peut être significatif. Afin d'éviter cet écueil, les assurés peuvent, sous certaines conditions, racheter des trimestres d'assurance. Explications.

Vous avez dit décote ?

L'âge légal à partir duquel vous avez le droit de prendre votre retraite est fixé à 62 ans. Il est toutefois possible, dans certains cas (handicap, carrière longue...), de partir plus tôt. Par ailleurs, pour toucher une retraite à taux plein, vous devez, en principe, justifier d'un certain nombre de trimestres validés au titre de l'assurance vieillesse, tous régimes de base obligatoires confondus. Un nombre de trimestres déterminé en fonction de votre année de nais-

sance. Si ces conditions ne sont pas remplies, une décote sera appliquée lors du départ à la retraite. Précisons que la décote est un coefficient de minoration appliqué lors du calcul de votre pension. Sachant que le montant de cette dernière sera diminué de façon définitive.

À noter que l'assuré qui n'a pas cotisé suffisamment longtemps peut poursuivre son activité jusqu'à l'âge du taux plein automatique, fixé à 65 ou 67 ans selon l'année de naissance.

Les conditions de rachat

Il est possible, sous conditions, de racheter certaines périodes pendant lesquelles vous n'avez pas ou peu cotisé. Sont concernées les années d'études supérieures et les années civiles incomplètes. Ainsi, le versement pour la retraite (rachat de trimestres) permet de les valider, dans la limite de 4 trimestres pour la même année civile et de 12 trimestres au total. Ce dispositif s'adresse aux assurés âgés d'au moins 20 ans et au plus de 66 ans inclus à la date de la demande, qui n'ont pas encore fait liquider leur retraite. Ces rachats étant pos-

sibles auprès du régime général des salariés, des professions agricoles, des indépendants, des professions libérales, des avocats et, dans certains cas, dans la fonction publique.

Quel coût ?

Le coût d'un rachat dépend du nombre de trimestres rachetés, de votre âge au moment où il s'effectue, de vos revenus professionnels des 3 années civiles qui précèdent la demande de rachat et de l'option choisie. Car le rachat peut s'effectuer soit au titre du taux de calcul de la pension, soit au titre à la fois de ce taux et de la durée d'assurance.

Dans le premier cas, le rachat aura vocation à réduire la décote (rachat afin d'obtenir ou d'approcher le nombre de trimestres requis pour le taux plein).

Dans le second cas, le rachat a pour objet de réduire la décote, mais aussi d'augmenter la durée de cotisation prise en compte pour le calcul de la pension du régime de base. Étant précisé que les versements sont déductibles de la rémunération brute de l'assuré, sans limitation de montant. Si leur montant excède les salaires de l'année, le déficit constaté s'impute alors sur ses autres revenus. À noter qu'un dispositif particulier (le rachat dit Madelin) existe pour les indépendants qui souhaitent racheter des trimestres de retraite.

Exemple de coût d'un rachat

Prenons l'exemple d'une personne née en 1962 ayant validé 150 trimestres de cotisation. Elle doit justifier, si elle veut partir en retraite à 62 ans, de 168 trimestres. Sans action de sa part, à l'âge légal, il lui manquera 6 trimestres. Elle indique percevoir en moyenne un revenu brut annuel d'activité de 100 000 € sur les trois dernières années.

Dans cette configuration, le coût pour 1 trimestre de versement au titre du seul taux sera de 4 294 € (donc de 25 764 € pour 6 trimestres), et au titre du taux et de la durée d'assurance de 6 363 € (donc de 38 178 € pour 6 trimestres) - (estimations simulateur CNAV).



L'opportunité de racheter

La question que tout assuré peut être amené à se poser est celle de la rentabilité de l'opération, compte tenu du coût relativement important d'un rachat de trimestres. Il convient pour cela d'évaluer l'impact en termes de coût réel, après imputation du versement pour la retraite sur le revenu global de l'assuré. Puis d'estimer le revenu complémentaire que le retraité percevrait grâce au rachat de trimestres.

Exemple : un homme de 59 ans né en 1962 dispose, en moyenne, d'une espérance de vie de 30 ans. Il s'agit alors de déterminer si « un retour sur investissement » s'opère bien, c'est-à-dire si les sommes versées pour un rachat de trimestres sont totalement « récupérées » en surplus de retraite en moins de 30 ans. Si ce n'est pas le cas, il vaut mieux se tourner vers d'autres solutions qui permettront de se constituer un complément de revenus, telles que le PER ou encore l'assurance-vie.

Par ailleurs, chaque cas étant unique et chaque situation (environnement familial, consistance du patrimoine, activité professionnelle, bilan sur la retraite complémentaire et, le cas échéant, supplémentaire...) variant en fonction de nombreux éléments, il est nécessaire de se rapprocher d'un professionnel. Alors n'hésitez surtout pas à solliciter le cabinet !

Comment constituer une épargne pour ses enfants

Livrets, assurance-vie, PER... Différents placements peuvent être souscrits pour organiser la constitution d'une épargne pour vos enfants.

En tant que parents, vous avez la possibilité de mettre en place des outils d'épargne pour vos enfants. Mais quels placements choisir pour leur constituer un petit pécule sans pour autant prendre des risques inconsidérés ? Et qu'avez-vous le droit de faire en leur nom ? Éléments de réponse.

L'épargne réglementée

Constituer un capital pour ses enfants passe, dans un premier temps, par l'ouverture de produits simples et garantissant une épargne disponible. Pour répondre à cet objectif, les parents ouvrent, généralement, un Livret A au nom de l'enfant. Un produit d'épargne qui constituera une sorte de cagnotte pouvant être alimentée par les parents à échéances régulières et/ou à l'occasion d'événements particuliers (anniversaires, fêtes de Noël, remises de diplôme...).

Inconvénient majeur, ce type de livret n'est pas de nature à valoriser un capital. Avec un taux d'intérêts de 0,50 % et une inflation croissante, la rémunération risque d'être très faible.

Dans la gamme des produits d'épargne à destination des mineurs, on trouve également le livret jeune. Accessible entre 12 et 25 ans, ce support d'épargne propose peu ou prou la même chose que le Livret A. Sa rémunération, fixée librement par les banques, est généralement plus élevée : de 0,50 à 2,50 %. Mais attention, son plafond est limité à 1 600 € (22 500 € pour le Livret A).

Pas grand-chose à attendre non plus du côté du compte épargne logement et du plan d'épargne logement. Accessibles aux mineurs, ils affichent un taux d'intérêt respectif de 0,25 % et 1 %. Mais attention, ces produits d'épargne sont soumis au PFU de 30 %. Ce qui veut dire que le CEL et le PEL rémunèrent encore moins bien que le Livret A qui, lui, est défiscalisé.

L'incontournable assurance-vie

Véritable couteau suisse, l'assurance-vie peut, elle aussi, être souscrite pour le compte d'un enfant mineur. Un placement de long terme



qui peut permettre de constituer pour votre enfant une épargne en vue de l'aider notamment à financer ses études ou préparer son entrée dans la vie active. En outre, l'assurance-vie jouit de nombreux avantages. Tout d'abord, elle peut être alimentée sans limite de plafond et selon vos souhaits : versement unique, occasionnel ou périodique. Ensuite, elle bénéficie d'une fiscalité douce. Après 8 années de détention, les gains sont, lors d'un retrait, exonérés d'impôts dans la limite de 4 600 € par an. Enfin, avec ce type de contrat, il est possible de doser le risque. Par exemple, vous pouvez consacrer une partie des sommes d'argent à un fonds en euros pour la sécurité et une autre partie en unités de compte pour aller chercher de la performance. Sachant qu'à l'approche, par exemple, de la majorité, vous pouvez changer l'allocation d'actifs pour une sécurisation des fonds. Autre précision, pour les parents inquiets, il est même possible d'intégrer des clauses prévoyant un blocage des fonds jusqu'aux 25 ans de l'enfant.

Et pourquoi pas le PER ?

La vocation première d'un Plan d'épargne retraite (PER) est, comme son nom l'indique, de préparer sa retraite. Mais rien n'empêche de détourner l'usage de ce support d'épargne pour constituer un capital à votre progéniture. En effet, le PER est accessible à tous. Aucune limite d'âge n'a été prévue. Bien qu'elle soit bloquée jusqu'au départ à la retraite de son

80%

8 parents sur 10 ont mis en place une épargne pour leurs enfants.

Sondage Capital Koala, 2018

390 €

Montant moyen annuel versé par les parents pour l'épargne de leur enfant.

titulaire, il est toutefois possible de récupérer son épargne dans certains cas : invalidité, surendettement, expiration des droits au chômage, décès du conjoint, cessation d'une activité non salariée et acquisition de la résidence principale. C'est ce dernier cas de figure qui peut justifier, notamment, la souscription d'un PER pour le compte d'un mineur. Ainsi, lors du premier achat immobilier de votre enfant, ce dernier pourra utiliser le capital investi pour financer en partie son bien. Sachant que le PER permet, à l'instar de l'assurance-vie, de bénéficier d'un cadre fiscal avantageux. En effet, les sommes versées sur le Plan peuvent, dans certaines limites, être déduites fiscalement de vos revenus professionnels. Mais le capital est imposé lors du retrait.

La gestion de l'argent des mineurs

Avant les 16 ans de votre enfant, vous et votre conjoint devez donner votre autorisation (et signer) pour l'ouverture de produits financiers. Et vous pouvez les gérer : faire des versements et des retraits, notamment. Mais attention, vous devez apporter, dans la gestion des biens du mineur, des soins prudents, diligents et avisés, dans son seul intérêt. Ce

qui veut dire que vous ne pouvez pas tout faire. Par exemple, pour une assurance-vie, vous pouvez investir, bien sûr, dans des fonds en euros et des unités de compte. Mais, pour ces dernières, vous devez doser le risque afin d'éviter des pertes en capital trop importantes. C'est la raison pour laquelle il est conseillé de déléguer la gestion du contrat à un professionnel

et de privilégier un profil de risques prudent voire équilibré. Dès les 16 ans de votre enfant, vous pouvez toujours continuer à gérer son argent. Toutefois, il peut réaliser des retraits sur son(es) livret(s). Vous conservez toutefois un droit d'opposition pour éviter qu'il ne dilapide son patrimoine. Droit d'opposition que vous pourrez exercer auprès de la banque.

Avez-vous pensé au dispositif « Louer abordable » ?

Vous pouvez bénéficier d'une déduction fiscale importante sur vos revenus locatifs en vous engageant à louer un logement avec un niveau de loyer abordable.



Malgré la crise sanitaire, les Français ont toujours autant envie d'investir dans l'immobilier. Ainsi, selon un récent sondage, 41 % des personnes interrogées souhaitent réaliser un investissement immobilier en 2021. Parmi les différents dispositifs d'investissement locatif, « Louer abordable » présente des avantages non négligeables. Présentation.

Les conditions du dispositif

Créé en 2017, le dispositif de défiscalisation immobilière Louer abordable permet aux propriétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention signée, entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2022, avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers qu'ils dégagent. Précisons que le dispositif s'applique aux logements neufs ou anciens, loués nus et affectés à l'habitation principale du locataire. Un logement qui doit être loué pendant toute la durée de la convention. À noter que ce dispositif peut bénéficier aux propriétaires d'immeubles, personnes physiques ou associés de sociétés non

soumises à l'impôt sur les sociétés. Attention toutefois, il n'est pas possible de conclure un bail avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du propriétaire ou une personne occupant déjà le logement.

Les avantages fiscaux attachés au dispositif

Lorsque le logement est loué dans le cadre de ce dispositif, le propriétaire peut déduire une partie des revenus fonciers générés. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il doit notamment s'engager à ne pas dépasser un certain montant de loyer et à louer son bien à des ménages respectant certains critères de ressources. Par exemple, dans le secteur social ou très social, le taux de la déduction atteint 70 % lorsque le logement se trouve en zone A bis, A ou B1. Ces zones correspondant à Paris, à l'Île-de-France et aux métropoles régionales de plus de 250 000 habitants. Un taux qui peut monter jusqu'à 85 % en cas d'intermédiation locative (mandat de gestion par une agence immobilière sociale, par exemple). À noter que cette déduction est calculée sur le revenu brut tiré de la location et que s'y ajoutent les frais et charges déductibles.

Renforcement des avantages

Grâce à la loi « Élan » de novembre 2018, le plafond de déficit, résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, imputable sur le revenu global est porté à 15 300 € (au lieu de 10 700 €) pour l'ensemble du dispositif. Un bon moyen de créer davantage de déficit foncier afin de diminuer votre assiette taxable.

Secteur automobile : une ambiance électrique

L'automobile est l'un des secteurs les plus concernés par la transition énergétique. Un secteur qui doit, en quelques années, entreprendre une transformation complète.

En janvier 2024, 70 % des voitures qui circulent aujourd'hui en Île-de-France, jugées trop polluantes, n'auront plus accès à la métropole du Grand Paris. Un an plus tard, on ne pourra plus acheter que des modèles électriques en Norvège. L'Union européenne envisage de durcir encore plus rapidement que prévu sa réglementation relative aux émissions de CO₂ des véhicules vendus... Un peu partout, mais singulièrement en Europe, l'étau se resserre autour des automobiles à essence et diesel qui ont façonné le quotidien de milliards d'êtres humains depuis près d'un siècle et demi. La mutation était engagée depuis quelques années mais la crise sanitaire l'a accélérée. Les constructeurs en ont tiré les conséquences. Par exemple, Renault vient d'annoncer, à la fin du mois de juin, que 90 % des voitures commercialisées sous sa marque en Europe en 2030 seront totalement électriques.

Des investissements colossaux

Pour le secteur, qui sort d'une année noire avec la paralysie de l'économie liée à la Covid-19 (la production automobile mondiale a plongé de 16 % l'an dernier), ce virage électrique a de lourdes conséquences. Les constructeurs doivent investir lourdement (46 milliards en 5 ans pour Volkswagen) pour changer leur outil



de production et affronter la concurrence de nouveaux entrants comme Tesla ou des spécialistes chinois. Pour l'instant, ils résistent plutôt bien, aidés par les subventions des États pour l'achat de voitures non polluantes et par une politique de prix où ils privilégient la marge. Stellantis, le groupe né du mariage de Peugeot et de Fiat Chrysler, est même parvenu à dégager de confortables profits l'an dernier malgré la crise. Du côté des équipementiers, il s'agit de trouver de nouveaux débouchés. Certains, comme Valeo, ont beaucoup investi dans les moteurs électriques ; d'autres, comme Faurecia ou Plastic Omnium, misent sur l'hydrogène, une technologie permettant de contourner le problème d'autonomie des véhicules électriques. En Bourse, le secteur, qui avait été l'un des plus affectés par le plongeon de mars 2020, s'est bien repris à partir de l'automne dernier. Mais depuis quelques semaines, l'évolution est plus irrégulière, les investisseurs cherchant à déterminer qui seront les gagnants et les perdants des bouleversements actuels.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Renault	+65,2 %	-50,5 %
Stellantis	+37,5 %	-
Faurecia	+24,1 %	+34,3 %
Michelin	+49,7 %	+54 %
Valeo	+12 %	-39,1 %

Comment doper le rendement de votre assurance-vie ?

Plusieurs outils et stratégies peuvent être mis en place pour améliorer la gestion ainsi que la performance de votre contrat d'assurance-vie.



Bien qu'ils affichent des performances honorables compte tenu du contexte actuel, les fonds en euros présents dans les contrats d'assurance-vie voient leur rendement progressivement s'effriter. Pour l'année 2020, le rendement moyen a ainsi atteint 1,08 %, soit 0,32 point de moins qu'en 2019. Cette baisse de rémunération s'explique par le fait que les taux des obligations d'État, qui composent majoritairement les fonds en euros, sont passés en territoire négatif. Pour parer à cette situation et doper le rendement de votre contrat d'assurance-vie, il est possible de mettre en place différentes stratégies. Explications.

Le recours aux unités de compte

Dans le cadre de l'assurance-vie multisupport, une unité de compte représente une part d'un organisme de placement collectif (OPC). Sachant que ces organismes, pilotés par des professionnels de la finance, ont pour vocation de gérer un portefeuille de valeurs mobilières. Ainsi, selon l'évolution des marchés financiers, la valeur de la part d'OPC acquise par l'assuré pourra fluctuer à la hausse comme à la baisse.

Investir dans des unités de compte, c'est accéder à un panel de supports d'investissement important. En effet,

les unités de compte ne se résument pas qu'aux actions. Il est également possible de se positionner, par exemple, sur des obligations, de l'immobilier, des actifs monétaires... Mais attention, contrairement aux fonds en euros, les unités de compte ne bénéficient pas d'une garantie. Ce qui peut entraîner un risque de perte en capital. Toutefois, cette prise de risques peut permettre de bénéficier de meilleurs rendements. Pour preuve, selon les derniers chiffres de la Fédération française de l'assurance (FFA), les supports en unités de compte ont délivré un rendement annuel moyen de 4,6 % sur la période 2013-2017. Comparativement, les fonds en euros, sur la même période, ont affiché un taux d'intérêt annuel moyen de 2,23 %.

Et que les épargnants prudents se rassurent, il est possible d'ajuster le niveau de risque lié à ses investissements. Ce niveau de risque peut être plus ou moins important en fonction du type de supports d'investissement choisis, de leur proportion (panachage entre fonds en euros et unités de compte) ou encore du type de marché. Pour réduire une partie de ces risques, l'assuré a tout intérêt à diversifier son contrat.

Tendre vers la diversification

La diversification consiste à répartir une enveloppe d'investissement entre différentes classes d'actifs choisies en fonction de leur exposition au risque et du rendement qu'elles peuvent laisser espérer. Diversifier, c'est, autant que possible, détenir un contrat contenant des actifs décorrélés entre eux, c'est-à-dire des actifs qui n'évoluent pas toujours dans le même sens au même

moment. C'est la raison pour laquelle il peut être intéressant d'intégrer différentes classes d'actifs, mais aussi d'allouer ses investissements à différents secteurs d'activité (industrie, santé, matières premières...) ou zones géographiques (Amérique, Europe, Japon, pays émergents...). Une diversification peut également s'obtenir par le jeu des différentes monnaies (euro, dollar, yen...). Mais attention, la diversification ne doit pas pour autant vous faire perdre de vue certaines règles de base. D'une part, votre allocation d'actifs doit prendre en compte vos objectifs patrimoniaux ou vos besoins futurs de liquidités. D'autre part, il faut savoir que les unités de compte nécessitent un laps de temps minimal (1 an, 3 ans, 5 ans...) pour délivrer un certain niveau de rendement et pour diminuer le niveau de risque. En investissant dans des unités de compte, il faut laisser du temps au temps !

Réaliser des versements programmés

Outre le fait de pouvoir alimenter votre contrat d'assurance-vie par des versements libres, vous pouvez mettre en place des versements programmés. Ces derniers permettent d'épargner automatiquement et

L'assurance-vie en chiffres

24
Md€

Montant de la collecte en assurance-vie depuis janvier 2021.

1827
Md€

Encours de l'assurance-vie à fin mai 2021.

FAIRE LE POINT ENSEMBLE

Si votre contrat, ouvert il y a quelques années, n'est plus en mesure de satisfaire vos objectifs, rien ne vous empêche d'en ouvrir un autre auprès de l'établissement de votre choix ! Certains contrats « nouvelle génération » peuvent vous proposer plus de supports d'investissement et plus d'options de gestion. Parlons-en ensemble !

40%

Part des investissements en UC dans le total de la collecte en mai 2021.

régulièrement. C'est vous qui déterminez le montant des versements, les supports sur lesquels seront investies ces sommes et la périodicité des versements : mensuelle, trimestrielle, voire semestrielle ou annuelle. Ainsi, à chaque échéance, votre assureur prélèvera le montant déterminé sur le compte bancaire que vous aurez indiqué, puis le versera sur le ou les support(s) d'investissement que vous aurez choisi(s). L'intérêt de cette mécanique est de vous permettre, lorsque vous investissez en unités de compte, de réduire les risques. En effet, en multipliant les points d'entrée, vous vous affranchissez des orientations des marchés financiers puisque vous allez lisser la valeur d'achat moyenne de vos actifs. Concrètement, lorsque la tendance boursière s'inscrit en hausse, la valeur de vos investissements va s'apprécier. À l'inverse, en cas de tendance baissière, la valeur de vos supports va diminuer, mais en contrepartie, vos versements vous permettront d'acquérir plus d'actifs. Une stratégie qui a déjà fait ses preuves et qui permet, sur le long terme, de faire progresser la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie.

Déléguer la gestion de votre épargne à des experts

Pour vous aider à faire fructifier votre épargne, les assureurs proposent aujourd'hui de nombreuses options, parmi lesquelles se trouve la gestion pilotée. Longtemps réservée à certains contrats d'assurance-vie, la gestion pilotée (appelée encore la gestion sous mandat) est de plus en plus accessible. Elle consiste à confier l'épargne investie à une équipe de gestionnaires professionnels. Ces derniers suivent, pour le compte de l'épargnant, l'évolution des marchés. Concrètement, ce type de gestion donne pouvoir aux gestionnaires d'investir les sommes épargnées dans différents supports d'investissement (actions, obligations, monétaires...) et de modifier l'allocation des actifs du contrat en fonction, notamment, de l'orientation des marchés. Avant la mise en place d'une gestion pilotée, vous devrez remplir un questionnaire qui permettra de définir votre profil d'investisseur. Profil qui va dépendre, notamment, de votre aversion ou non au risque et de votre horizon de placement. Généralement, les assureurs définissent 3 profils de gestion : prudent, équilibré et dynamique.

LES FONDS EUROCROISSANCE, UNE FORMULE HYBRIDE

À mi-chemin entre les fonds en euros et les unités de compte, les fonds eurocroissance peuvent permettre de diversifier votre assurance-vie. L'une de leurs caractéristiques est qu'ils octroient une garantie du capital investi à l'issue d'une période de 8 ans (et non plus à tout moment comme pour les fonds en euros classiques). Cette garantie différée permet à l'assureur de gérer les actifs de façon plus performante grâce à un horizon de placement plus long.



FOTOMEX

Lithographie : collectionner des grands artistes sans se ruiner

S'offrir un tableau de Picasso, de Miro, de Chagall ou encore de Pierre Soulages n'est pas à la portée de toutes les bourses. En revanche, pour un moindre prix, il est possible d'acheter une lithographie d'un de ces maîtres. Une bonne approche pour débiter une collection.

En vogue au XX^e siècle

La lithographie est une technique d'impression qui permet de reproduire un dessin gravé et encre sur une pierre calcaire. Cette technique a séduit beaucoup d'artistes du XX^e siècle. C'est la raison pour laquelle il est possible de trouver, assez facilement, des lithographies des plus grands peintres de cette période.

Des prix très variables

Il existe, sur le marché, des lithographies de Picasso à moins de 300 € et d'autres à plus de 20 000 €. Des différences de prix qui s'expliquent par la taille de l'œuvre, son état de conservation, la signature de l'artiste, la présence de notes manuscrites, mais aussi sa rareté. Sur ce point, il convient d'être attentif au tirage. Plus il est faible, plus la lithographie sera cotée. Sa valeur sera également influencée par le rôle

Où trouver des lithographies ?

Sauf coup de chance, les lithographies originales de grands maîtres ne se dénicheront pas dans les vide-greniers ou les brocantes. Vous les trouverez dans les galeries d'art spécialisées et aussi dans les salles des ventes françaises et, bien sûr, internationales.



▲ Lithographie de Pierre Soulages de 1979, signée et numérotée 55/85, vendue 15 000 € par Sotheby's en 2019.

joué par l'artiste dans sa création. On distinguera ainsi les lithographies originales des lithographies d'interprétation. Pour ces dernières, l'artiste n'est pas intervenu dans le processus, un autre dessinateur ayant été chargé de ce travail. En général, elles sont moins prisées que les lithographies originales.

L'œil du spécialiste

Distinguer une lithographie d'une impression de qualité ou bien estimer sa valeur n'est pas toujours simple. Il est donc conseillé de se faire accompagner par un spécialiste avant d'effectuer un achat important.



Transfert de l'épargne retraite sur un PER individuel

Je bénéficie d'un Perco (Plan d'épargne pour la retraite collective) dans l'entreprise où je travaille. Est-il possible de transférer les sommes qui y sont épargnées sur un PER individuel ?

La loi Pacte vous permet de transférer l'épargne investie sur un Perco (ou sur le nouveau PER Entreprise Collectif, dit PERCOL) vers un PER individuel tous les 3 ans. Un tel transfert vous permettra de reprendre la main sur votre épargne et d'accéder à des gammes de supports d'investissement plus étendues : fonds en euros et unités de compte.



Investir dans les cryptoactifs

Depuis sa création, la valeur du bitcoin a explosé. Y a-t-il des opportunités à saisir du côté des cryptoactifs ?

Face à l'envolée de son « cours », l'engouement pour le bitcoin a poussé certains acteurs à proposer aux épargnants d'investir en cryptoactifs. Mais attention, ces plates-formes ne sont pas en mesure de vous garantir un rendement minimal. En spéculant sur la hausse du bitcoin, vous risquez également de perdre toute votre mise. Le bitcoin est un actif très volatil. Sans compter que les arnaques sont légion ! Un conseil : restez à l'écart ou faites vous accompagner par un spécialiste de la question.



Remboursement du trop-perçu de l'impôt sur le revenu

À la suite de ma déclaration de revenus, il était indiqué que j'allais bénéficier d'un remboursement. Quand et comment vais-je percevoir cette somme ?

Ce remboursement vous sera confirmé, avec la date de son versement, dans votre avis d'impôt sur le revenu, lequel sera mis à votre disposition, entre le 26 juillet et le 6 août 2021, dans votre espace particulier sur le site internet impots.gouv.fr. Ce versement interviendra dès le mois de juillet, voire début août, sans démarche spécifique de votre part. Vous recevrez directement la somme par virement sur le compte bancaire que vous avez communiqué à l'administration fiscale. À défaut d'avoir fourni un compte bancaire, vous serez remboursé par chèque, adressé à votre domicile.



GEODE
conseils

Expertise comptable

Conseil

Audit

Commissariat aux comptes

171 route de Vourles
69230 ST-GENIS-LAVAL

662 rue des Jonchères
Actipark de la Richassière Bât D
69730 GENAY

100 rue Aristide Briand
69800 ST-PRIEST

contact@geodeconseils.com
Tél. : 04 72 39 39 13

www.geodeconseils.com

