

L'actualité de votre Patrimoine

famille | immobilier | placement

MARS-AVRIL 2022

Comment
est calculée
votre retraite ?

Connaissez-vous
les SCPI
fiscales ?

Zoom sur
le dispositif
Loc'Avantages

**Fonds en euros : bilan 2021
et stratégie 2022**



GEODE
conseils

Expertise comptable
Conseil
Audit
Commissariat aux comptes

Chiffres-clés

0,99 %

Taux moyen des crédits immobiliers consentis sur 20 ans en février 2022.

4,45 %

Rendement moyen des SCPI en 2021.

896 Md€

Encours 2021 des fonds durables (+94 % par rapport à 2020).

Ils ont dit...

« Les paniques boursières liées à des conflits militaires ont fait long feu. Au cours de tels événements, les actions ont chuté immédiatement après le début du conflit, mais ont terminé généralement en hausse six mois plus tard. »

Emmanuel Cau, Managing Director - Barclays Investment Bank

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 / **A collaboré à ce numéro** : Muriel BREIMAN (Investir) / **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

Garder le cap dans la tempête !

Après deux ans de pandémie, l'horizon semblait enfin s'éclaircir, nous promettant des jours meilleurs. Mais le président Poutine en a décidé autrement. Et même s'il est encore trop tôt pour mesurer l'ampleur des impacts économiques et diplomatiques de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, tout le monde sait qu'ils seront importants et durables. Après les Gilets jaunes, le Covid-19, une nouvelle crise, guerrière, cette fois, s'invite dans nos vies, sans oublier les changements climatiques qui se font déjà sentir et dont les effets ne pourront que s'aggraver au cours des prochaines décennies. Un contexte chaotique dont nous nous devons de tenir compte dans la gestion de nos patrimoines. Il nous faudra tour à tour réaliser des arbitrages, opter pour des produits plus défensifs et plus liquides ou, au contraire, plus volatils dans le but d'aller chercher des rendements meilleurs, diversifier notre épargne, en déléguer la gestion... En un mot, adapter en permanence nos choix à l'évolution de la situation. Dans cette optique, nous restons plus que jamais à vos côtés pour vous aider à prendre les décisions qui répondront le mieux à vos enjeux et à votre situation et vous permettront de garder le cap en cas de tempête !



Mis sous presse le 7 mars 2022
Dépôt légal mars 2022 • Imprimerie MAQPRINT (87)
Photo une : Hiroshi Watanabe

La résiliation infra-annuelle de l'assurance-emprunteur



FREDERIC CROU

Quelles garanties ?



Garantie
perte d'emploi



Garantie
décès



Garantie
invalidité

Bonne nouvelle ! Une loi du 28 février 2022 modifie substantiellement le dispositif de l'assurance-emprunteur. En effet, cette loi permet aux emprunteurs, pour les offres de prêts immobiliers émises à compter du 1^{er} juin 2022, de mettre fin à leur contrat à tout moment pour en souscrire un nouveau auprès de la compagnie d'assurance de leur choix.

Une avancée importante puisque actuellement, il n'est possible de résilier l'assurance-emprunteur que dans les 12 premiers mois suivant la souscription d'un crédit immobilier. Et ensuite, au-delà de la première année, la résiliation ne peut intervenir qu'à la date anniversaire du contrat.

PRÉCISION Pour les contrats en cours, c'est-à-dire pour les contrats d'assurance souscrits avant le 1^{er} juin 2022, la résiliation à tout moment sera ouverte au 1^{er} septembre 2022.

Fin de la déclaration des antécédents médicaux

Autre apport de cette loi, la fin du questionnaire de santé au 1^{er} juin 2022. Ce document, adressé par l'assureur à l'emprunteur, a pour but d'évaluer le risque de survenue d'un des sinistres garantis par le contrat. Du coup, en cas d'antécédents médicaux ou de facteurs de risques importants, certains emprunteurs peuvent rencontrer des difficultés à bénéficier d'une couverture assurantielle. Pour leur faciliter l'accès à l'assurance-emprunteur, ce questionnaire n'est plus à fournir dès lors que le crédit immobilier est inférieur à 200 000 € par emprunteur et qu'il sera remboursé avant le 60^e anniversaire de l'emprunteur.

Enfin, le droit à l'oubli est renforcé. Rappelons que ce droit permet aux anciens malades atteints notamment de certains cancers de ne plus avoir à mentionner leurs antécédents médicaux dans leur dossier lorsqu'ils souscrivent une assurance-emprunteur dans le cadre d'un prêt immobilier. Un dispositif qui leur facilite l'accès à l'emprunt en leur évitant d'avoir à subir une majoration de tarif d'assurance ou une exclusion de garantie. Nouveauté pour les anciens malades du cancer et de l'hépatite C, le délai du droit à l'oubli passe de 10 à 5 ans. En clair, ces anciens malades n'auront plus à déclarer leur maladie à l'assureur 5 ans après la fin de leur protocole thérapeutique. Cette disposition doit entrer en vigueur au plus tard le 31 juillet 2022.

Les SCPI résistent bien à la crise

L'observatoire Linxea vient de dévoiler ses chiffres sur le marché des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI). Des chiffres qui montrent que les SCPI ont retrouvé une belle dynamique en 2021 après une année 2020



compliquée. En effet, côté collecte, la tendance est à la hausse : +7,4 milliards d'euros, soit une progression de 22 % par rapport à 2020. Du point de vue des performances, la situation reste stable. Les SCPI devraient servir un rendement moyen de 4,42 % en 2021 (contre 4,18 % en 2020). Un placement qui, compte tenu du contexte actuel, continue donc d'offrir un taux de distribution attractif.

Globalement, certaines catégories de SCPI ont les faveurs des investisseurs. Ainsi, les SCPI de bureau restent le support de référence sur le segment des SCPI avec 45 % de la collecte captée sur l'année.

Du mouvement sur les marchés financiers

Selon l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'épargnants intervenant sur les marchés financiers a progressé fortement durant l'année 2021. En effet, près de 1,6 million d'épargnants ont passé au moins un ordre d'achat ou de vente sur des actions. Un chiffre en hausse de 19 % par rapport à 2020. Au cours du 4^e trimestre 2021, ils sont 743 000 à avoir réalisé au moins une opération sur action, un chiffre qui se situe dans le prolongement des précédents trimestres, exception faite du 2^e trimestre.

AMF - Tableau de bord des investisseurs particuliers actifs n° 5, janvier 2022

Assurance-vie : investir dans l'immobilier grâce aux UC SCI

L'assurance-vie est un produit d'épargne bien connu des Français. Son succès s'explique notamment par le fait qu'elle propose un panel de supports d'investissement très large. Il est possible, par exemple, d'intégrer de l'immobilier dans son contrat en investissant dans des unités de compte (UC) en SCPI, en OPCV et en SCI. Et cette dernière formule semble rencontrer son public, comme en attestent les derniers chiffres de l'ASPIM. Ainsi, en 2021, les SCI sous forme d'UC ont enregistré une collecte de 3,1 milliards d'euros, soit une hausse de 10 % par rapport à 2020. Plus globalement, en 2021, les SCI ont représenté 29 % de l'ensemble de la collecte des fonds immobiliers grand public.

Du côté du rendement, les SCI sous forme d'unités de compte s'en sortent bien. En effet, selon la dernière étude réalisée par bienprévoir.fr et Primaliance, elles ont dégagé un rendement de 3,71 % en 2021, soit une progression de 82 points de base par rapport à 2020.

Comme les épargnants semblent réceptifs à ces actifs, les acteurs de la gestion collective immobilière s'intéressent de plus en plus au véhicule « SCI », lequel supplante désormais les traditionnels OPCV grand public dans les contrats d'assurance-vie, de capitalisation, voire les Plans d'épargne retraite.

Le comportement des Français en matière d'épargne

Pour son étude annuelle, l'Autorité des marchés financiers a interrogé les Français sur leurs comportements d'épargne en 2021. Pourtant confiants dans l'avenir, près de 9 Français sur 10 déclarent épargner régulièrement ou occasionnellement. Une épargne qui se chiffre en moyenne à 240 € par mois.

Étant précisé que 51 % des épargnants réguliers ont mis en place des virements automatiques vers leurs supports d'épargne. Fait marquant, les Français font preuve de plus d'ouverture au risque comparativement à 2020. Ainsi, 39 % (34 % en 2020) acceptent de prendre un peu plus de

risques pour bénéficier d'une meilleure rémunération. Et les intentions de souscription de placements en actions au cours des 12 prochains mois progressent. Ils sont 25 % à y penser (21 % en 2020) et 58 % (62 % en 2020) à refuser cette idée.

Baromètre AMF 2021 de l'épargne et de l'investissement

Bpifrance lance un fonds de capital-investissement

Bpifrance, la banque publique d'investissement, vient d'annoncer le lancement d'un fonds de capital-investissement ouvert aux particuliers. L'objectif ? Attirer les capitaux des particuliers pour aider au financement de 1 500 PME et start-up, principalement françaises et non cotées. Des entreprises qui évoluent dans des secteurs d'activité multiples : services, santé, industrie, technologies, biens de consommation, finance, hôtellerie, loisirs, énergies, construction...

Baptisé « Entreprises 2 », ce fonds d'investissement vise une collecte de 100 M€. Et pour remplir cet objectif et permettre au plus grand nombre d'accéder à ce fonds, le ticket d'entrée a été fixé à 3 000 €. À noter que l'horizon de maturité du fonds est fixé à 6 ans (prorogeable un an). Point important, selon Bpifrance, le profil de performance et de liquidité du fonds le rend compatible avec un objectif de rendement cible annuel net compris entre 5 et 7 % et une distribution potentielle dès la première année. Étant entendu que cet objectif de rendement n'est pas garanti et qu'il existe un

risque de perte en capital.



LE CHIFFRE

75 %

Interrogés par l'institut Harris interactive pour le Conseil des prélèvements obligatoires, les Français se sont confiés sur la perception qu'ils ont des prélèvements obligatoires en France. Globalement, 75 % des personnes interrogées ont spontanément déclaré que le niveau d'imposition en France est trop élevé. Seuls 4 % le jugent trop bas.

Et 69 % des Français estiment que le système fiscal est inéquitable, surtout pour les classes moyennes et les plus modestes.

♦ Pour pouvoir bien préparer son départ à la retraite, il convient d'avoir tous les éléments en main.



JAMIE GRILL

Comment est calculée votre retraite ?

Le montant d'une pension de retraite s'obtient grâce à une formule de calcul précise, qui tient compte des revenus d'activités, de la durée d'assurance et de l'âge de départ à la retraite.

Connaître le montant de votre future pension vous permet de mieux anticiper et de prendre, le cas échéant, des décisions pour vous constituer un complément de revenus à la retraite. Pour pouvoir calculer cette pension, la Sécurité sociale applique des règles précises. Voici un aperçu du calcul qui sera réalisé au moment de votre départ à la retraite.

La formule de calcul

Pour déterminer le montant d'une pension de retraite du régime général de l'Assurance vieillesse, la formule de calcul utilisée est :

Revenu annuel moyen x taux de pension x durée d'assurance / durée d'assurance requise
Détaillons les éléments de cette formule de calcul.

Le revenu annuel moyen

Le revenu annuel moyen correspond à la moyenne des 25 meilleures années de carrière de l'assuré. Si l'assuré a cotisé à plusieurs régimes, les meilleures années sont réparties au prorata de sa durée d'assurance dans ces différents régimes. À noter que tous les éléments de rémunération (salaire de base, primes, heures supplémentaires...) et les indemnités journalières de maternité sont pris en compte pour le calcul du salaire annuel moyen.

Mais attention, certaines périodes ne sont pas prises en compte dans le revenu annuel moyen. Il s'agit notamment des années pour lesquelles le revenu ne valide pas de trimestres, les années qui comportent certains rachats et l'année du point de départ de la retraite.

Le taux de pension

Le taux de pension (appelé également taux de liquidation) s'applique au revenu annuel moyen. Ce taux dépend de plusieurs critères : l'âge de l'assuré, sa situation et le nombre de trimestres qu'il a acquis (durée d'assurance).

Si l'assuré atteint l'âge de 62 ans, la pension de retraite sera calculée à taux plein (50 %), à condition toutefois de pouvoir justifier du nombre de trimestres de cotisations nécessaires (nombre déterminé en fonction de l'année de naissance).

Précision : le taux plein peut également être obtenu en atteignant un certain âge (entre 65 et 67 ans selon l'année de naissance de l'assuré). Faute de remplir les conditions pour obtenir le taux plein, la pension de retraite est calculée avec un taux réduit. C'est la fameuse décote.

La durée d'assurance

La durée d'assurance correspond au nombre de trimestres de cotisations acquis auprès du régime de retraite. Pour pouvoir prétendre à une pension de retraite pleine et entière, l'assuré doit justifier d'une durée d'assurance équivalente à celle exigée pour obtenir le taux plein. Cette durée est comprise entre 150 et 172 trimestres, selon l'année de naissance. Si la durée d'assurance est inférieure à la durée nécessaire pour obtenir une pension à taux plein, la pension est calculée proportionnellement à la durée d'assurance effective. Toutefois, l'assuré peut, outre racheter des trimestres, valider des trimestres supplémentaires, notamment pour les périodes :

- d'activité salariée, salariée agricole, artisanale, commerciale qui ont donné lieu à des cotisations ;
- assimilées à des périodes d'assurance (maladie, maternité...) ;
- validées par présomption.

EXEMPLE Né en janvier 1960, Patrick a un salaire annuel moyen de 52 000 €. Il décide de prendre sa retraite en janvier 2022, à 62 ans. Il a cotisé et validé 167 trimestres. Ce qui lui ouvre droit à une pension de retraite calculée au taux plein de 50 %. Le montant de sa retraite de base sera : $52\,000\text{ €} \times 50\% \times 167/167 = 26\,000\text{ € par an}$, soit 2 166 € brut par mois. Somme à laquelle viendra s'ajouter la retraite complémentaire.



La retraite complémentaire

Premier pilier de la retraite obligatoire, le régime de base est le socle du système de retraite en France. Un régime de retraite par répartition qui concerne tant les salariés du privé que les fonctionnaires, les travailleurs non salariés et les salariés bénéficiant de régimes spéciaux.

À côté de ce régime de base, il existe un régime de retraite complémentaire. Un régime qui, à l'instar du régime de base, est obligatoire. Ainsi, au moment du départ à la retraite, l'assuré percevra un revenu complémentaire de sa pension de base. Son montant correspondant au nombre de points acquis par l'assuré multiplié par la valeur du point en vigueur. Attention toutefois, la plupart des caisses de retraite complémentaire disposent de leurs propres règles.

Afin d'aider les assurés à y voir plus clair, le site internet **www.info-retraite.fr** permet d'obtenir diverses informations relatives à sa carrière et à ses droits en matière de retraite. Il est notamment possible d'accéder à son relevé de carrière, de corriger les anomalies éventuelles, de connaître son âge de départ à la retraite, d'accéder à un simulateur permettant d'avoir une estimation de sa future pension de retraite. Il est même possible de demander en ligne sa retraite auprès de tous les organismes concernés.

Connaissez-vous les SCPI fiscales ?

Une formule de placement qui permet d'investir dans l'immobilier et d'optimiser sa fiscalité !

Avec une collecte nette 2021 en hausse de 22 % par rapport à l'année 2020, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) continuent de susciter l'intérêt des investisseurs. Cette « pierre-papier » peut, outre générer des revenus, permettre d'optimiser sa fiscalité. Zoom sur les SCPI dites fiscales.

Les SCPI, c'est quoi ?

Les SCPI permettent à des particuliers d'investir dans l'immobilier sans pour autant acheter directement un appartement ou une maison. L'investissement porte ainsi sur des parts du capital de SCPI qui détiennent elles-mêmes un patrimoine immobilier et redistribuent

aux différents investisseurs les loyers qu'elles perçoivent. Dans la majorité des cas, les épargnants achètent des parts de SCPI dites de rendement. Ces dernières investissent dans le secteur de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts), caractérisé par le versement de loyers importants.

Moins connues, les SCPI fiscales ont vocation à acquérir des immeubles d'habitation et recherchent, comme leur nom l'indique, un gain fiscal et une éventuelle plus-value au moment de la revente. À ce titre, les SCPI fiscales offrent aux épargnants la possibilité de bénéficier de différents avantages fiscaux.

Les différentes catégories de SCPI fiscales

Les SCPI de déficit foncier

Les SCPI de déficit foncier investissent dans des biens immobiliers à rénover. Étant précisé que la société de gestion se charge de faire réaliser des travaux pour réhabiliter les logements avant de les louer. Le montant des travaux ainsi réalisés pourra être déduit des revenus fonciers réalisés par ailleurs par l'investisseur. Cette déduction étant plafonnée à 10 700 € par an. Toutefois, si les revenus fonciers du contribuable sont insuffisants pour imputer intégralement le montant du déficit foncier, l'excédent peut être reporté et déduit durant 6 ans de l'ensemble des revenus et pendant 10 ans des seuls revenus fonciers.



Les SCPI Pinel et Denormandie

Avec une SCPI fiscale Pinel, le principe est le même que celui des investissements réalisés en direct par le contribuable. La société de gestion investit dans des logements neufs (ou assimilés) situés dans les zones tendues. Dans ce cadre, l'investisseur va pouvoir profiter d'une réduction d'impôt qui sera déterminée en fonction de la durée de location à laquelle la SCPI s'engage : 12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans. S'agissant d'une SCPI fiscale Denormandie, les critères restent peu ou prou les mêmes que pour la SCPI Pinel, hormis le fait que les biens immobiliers seront choisis dans les communes où le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué.

Les SCPI Malraux

Enfin, les SCPI Malraux investissent, quant à elles, dans des opérations de restauration immobilière dans certaines zones protégées (centre-ville historique...). En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsque les immeubles sont destinés à la location. La réduction varie entre 22 et 30 % du montant des travaux selon la localisation des immeubles. Au bout d'une quinzaine d'années, la SCPI est liquidée et les porteurs de parts sont remboursés.

La dissolution de la SCPI

À la fin de la période d'investissement (qui correspond plus ou moins à la fin de l'avantage fiscal), la société de gestion de la SCPI va revendre les biens immobiliers qu'elle possède. Le produit de la vente des logements sera alors réparti entre les investisseurs au prorata de leur nombre de parts au fur et à mesure de la vente des logements. La dissolution d'une SCPI fiscale dure environ un an. À noter que le montant que les investisseurs percevront à l'issue de la dissolution dépendra du prix de cession des immeubles. Il existe donc un risque de perte en capital.

L'intérêt de la formule

Sans surprise, le principal intérêt de ces SCPI est l'avantage fiscal attaché au dispositif. Les SCPI fiscales s'adressent donc avant tout aux investisseurs imposés dans les tranches les plus élevées du barème de l'impôt sur le revenu. Une façon efficace d'optimiser sa fiscalité sans avoir à gérer les contraintes liées à la détention d'un bien immobilier en direct. Autre avantage, le bénéfice fiscal est immédiat et le ticket d'entrée est relativement peu coûteux, de 5 000 à 10 000 € la part. En outre, comme les fonds apportés par les investisseurs sont investis dans plusieurs immeubles, les risques locatifs sont mutualisés.

Notre conseil

3 à 5 %

Compte tenu de la particularité de ce placement, il est recommandé de ne pas investir plus de 3 à 5 % de son épargne.

Attention toutefois, il faut savoir que ces SCPI nécessitent un temps d'investissement relativement long (le plus souvent, de 12 à 15 ans en fonction du dispositif choisi) pour pouvoir profiter à plein des avantages fiscaux.

À noter que les avantages fiscaux liés aux SCPI fiscales sont soumis au plafonnement global des niches fiscales. Rappelons qu'il s'agit d'un dispositif qui consiste à limiter (plafond fixé, en principe, à 10 000 € par an) le montant des avantages fiscaux dont peuvent bénéficier chaque année les contribuables pour le calcul de leur impôt sur le revenu. En cas de dépassement de ce plafond, l'excédent de réduction d'impôt est définitivement perdu.

Dernier point, ces SCPI fiscales, peu nombreuses sur le marché, ne sont ouvertes à la souscription que quelques mois seulement.

Louer un logement avec Loc'Avantages

Revu et corrigé, « Loc'Avantages » permet de bénéficier d'avantages fiscaux en contrepartie d'une réduction du montant du loyer.



Afin de développer l'offre locative et de faire diminuer le nombre de logements vacants en France, les pouvoirs publics ont corrigé le dispositif « Louer abordable ». La nouvelle mouture, baptisée « Loc'Avantages », se veut plus simple et plus avantageuse pour les propriétaires bailleurs.

De quoi parle-t-on ?

Retouché par la dernière loi de finances, le dispositif « Loc'Avantages » permet aux pro-

priétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de bénéficier d'une réduction d'impôt. 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 (6 ans au moins).

Quel avantage fiscal ?

En contrepartie d'un loyer modéré, le propriétaire peut bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le montant des revenus bruts générés par le logement. Ainsi, plus le loyer est réduit et plus la réduction d'impôt est forte.

Taux de réduction du dispositif Loc'Avantages		
Niveau de loyers	Droit commun	Location « solidaire »
Secteur intermédiaire	15 %	20 %
Secteur social	35 %	40 %
Secteur très social	-	65 %

En outre, le propriétaire doit notamment s'engager à louer son bien à des ménages respectant certains critères de ressources. Les plafonds de loyers et de ressources devant être communiqués dans les prochaines semaines. Enfin, au terme de la convention conclue avec l'Anah, le propriétaire d'un logement situé dans une zone tendue peut fixer librement le loyer en cas de relocation. En clair, il n'est pas tenu par les règles d'encadrement des loyers. À noter que la réduction d'impôt issue du dispositif Loc'Avantages est prise en compte pour la détermination du plafonnement global des avantages fiscaux.

Dépôt des dossiers

Pour pouvoir bénéficier du dispositif Loc'Avantages, les propriétaires pourront déposer leurs dossiers sur le site internet de l'Agence nationale de l'habitat (<https://monprojet.anah.gouv.fr/>) à partir du 1^{er} avril 2022. Un dépôt qui devra être réalisé avant le 1^{er} mai 2022 pour les baux d'habitation signés avant le 1^{er} mars 2022 et dans un délai de 2 mois pour les baux signés après le 1^{er} mars 2022.

Les studios de jeux vidéo sont prêts à gagner la partie

Le contenu est roi dans le divertissement, y compris dans le secteur du jeu vidéo, convoité par les géants de la tech. Les grandes manœuvres vont se poursuivre.

L'année 2022 a démarré fort pour le secteur du jeu vidéo. En janvier, quelques jours après l'offre de l'éditeur Take-Two (Grand Theft Auto) sur le champion des jeux mobiles Zynga (FarmVille) pour près de 13 milliards de dollars, Microsoft a réalisé un énorme coup avec son projet d'acquérir Activision Blizzard. Sa proposition valorise la cible près de 70 milliards de dollars ! Moins de deux semaines plus tard, Sony dévoilait le rachat, pour 3,6 milliards de dollars, des studios Bungie (Destiny). C'est dire l'effervescence qui anime cette industrie, en croissance structurelle. La communauté des joueurs devrait continuer de grandir et atteindre 3,3 milliards d'adeptes en 2024 contre à peine plus de 2 milliards en 2015. Une progression annuelle de 8 % est attendue sur le marché des jeux et consoles, pour approcher 220 milliards de dollars dans trois ans. Apple, Google, Amazon, Netflix, Tencent... les plus grandes entreprises mondiales veulent leur part du gâteau, d'autant que l'émergence du cloud gaming, qui permet de s'affranchir des consoles à condition d'avoir une bonne connexion Internet, va favoriser de nouvelles façons de consommer, à l'image des films et séries de Netflix.

Ubisoft dans le viseur

Le numéro un tricolore Ubisoft, un des derniers studios indépendants, a des atouts à faire valoir. Après un exercice 2021-2022 (clôture le 31 mars) qui s'annonce, au mieux, stable, du fait de décalages deancements, l'activité va redécoller. Le titre avait sombré en 2021, mais il retrouve la lumière depuis décembre. Le groupe de la famille Guillemot et son porte-



Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Ubisoft	-32 %	+34 %
Dontnod	-18 %	-44 %
Focus Entertainment	-34 %	+46 %
Nacon	-35 %	-9 %

feuille de jeux, dont il détient la propriété intellectuelle, ont de quoi attiser les convoitises.

Les autres acteurs français cotés sont de taille bien plus modeste, ce qui ne les empêche pas d'être très actifs. Déjà propriétaire de 14 studios, Nacon couvre un large spectre en termes de types de jeux. Depuis le début de l'année, il a encore annoncé deux acquisitions. Éditeur, Focus Entertainment travaille aussi son intégration verticale par des rachats de studios. Dontnod (Life is Strange) fait pour sa part figure de cible potentielle. Spécialiste des jeux narratifs, la société peine à décoller en Bourse, mais le prochain exercice devrait traduire la montée en puissance de son nouveau modèle, plus rémunérateur car fondé sur la conservation de la propriété intellectuelle. Le chinois Tencent possède déjà près de 23 % de son capital.

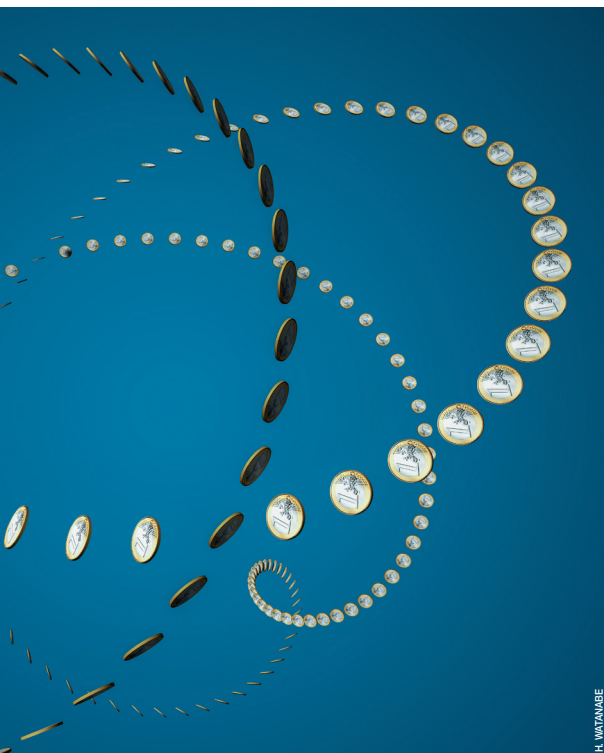
Fonds en euros : bilan 2021 et stratégie 2022

Comment pallier la baisse de la rémunération des contrats d'assurance-vie en euros en choisissant des formules plus dynamiques mais plus risquées.

Les performances 2021 des différents fonds en euros ont été dévoilées. Et force est de constater que malgré la crise sanitaire et les taux d'intérêts négatifs, ces fonds, sans faire de miracles, ont plutôt bien résisté. Ils devraient ainsi rapporter 1,1 % en moyenne. Un rendement faible mais qui correspond peu ou prou à celui servi en 2020 (1,3 %). Face à ce repli des rendements, la question se pose de savoir si et dans quelle proportion il convient de conserver ces actifs au sein de son contrat et vers quels autres actifs se tourner pour dynamiser ses performances.

Un rendement en baisse

Les établissements bancaires et les compagnies d'assurance qui proposent des fonds en euros mettent en avant leur principal avantage, à savoir la garantie du capital. En effet, au terme du contrat, ils sont tenus de rembourser l'épargnant d'une somme égale au montant des versements qu'il a effectués, augmentée des intérêts et après déduction des différents frais (de gestion, de sortie...). Pour être en mesure d'assurer cette garantie, les assureurs investissent majoritairement les primes des contrats dans des placements dits sans risques, comme les obli-



H. WYMANDE

gations, des titres de créances émis généralement par les sociétés et les États pour emprunter sur les marchés. L'épargnant reçoit en contrepartie un intérêt annuel (le coupon) avant d'être remboursé au terme de l'emprunt.

L'ensemble des obligations ayant subi la baisse prolongée des taux d'intérêt, leur rémunération n'est plus assez élevée pour permettre aux fonds en euros d'offrir des performances intéressantes. L'OAT 10 ans, qui est l'indice de référence du marché, reste sous la barre de 1 % depuis quelques années. Toutefois, malgré cette baisse de rendement, une assurance-vie investie en fonds en euros demeure une formule de placement intéressante pour les épargnants dont l'aversion au risque est importante et qui souhaitent pouvoir mobiliser leur épargne à tout moment.

Intégrer des unités de compte à son contrat

En dépit de cette baisse de rendement, il n'est pas question de bannir totalement les fonds en euros de son assurance-vie mais plutôt d'envisager de revoir sa stratégie d'investissement en ajoutant une dose d'unités de compte au sein de son contrat. Rappelons que les unités de compte (UC) désignent les supports d'investissement (autres que les fonds en euros) qui composent les contrats d'assurance-vie multisupport. Concrètement, l'épargnant qui investit dans des UC acquiert des parts de produits financiers placés en Bourse.

Contrairement à certaines idées reçues, les unités de compte ne sont pas exclusivement tournées

vers les actions. En réalité, il est possible d'accéder à un panel d'investissements. Les UC pouvant, par exemple, comprendre des obligations, des actifs monétaires, des fonds flexibles ou encore de l'immobilier. Cette diversité peut être également géographique (Europe, États-Unis...) ou sectorielle (industrie, santé, énergie, télécommunication...). Mais attention, la recherche de performance suppose une prise de risque. En effet, les unités de compte n'offrent pas, comme les fonds en euros, une garantie en capital. Ainsi, en cas de dégradation des marchés, leur valeur peut fortement diminuer. C'est la raison pour laquelle il convient de les conserver sur une longue période afin de lisser les risques dans le temps.

Quelles unités de compte choisir ?

L'offre en matière d'unités de compte est très étendue. Et grâce à cette diversité, chaque épargnant peut sélectionner des supports d'investissement qui vont répondre à ses objectifs et au niveau de risques qu'il souhaite ne pas dépasser.

Quelques chiffres

39%

Pourcentage de la collecte brute assignée aux unités de compte en 2021.

23,7 md€

Montant de la collecte nette 2021 de l'assurance-vie.

FAIRE ÉVOLUER SON CONTRAT

Si vous disposez d'un « vieux » contrat ne permettant pas d'accueillir des unités de compte, sachez que vous pouvez le transformer en une assurance-vie multisupport (dispositif de l'amendement « Fourgous »). Cette procédure gratuite vous permet de conserver l'antériorité fiscale de votre contrat.

OSAKAWAYNE STUDIOS



1876 md€

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

Voici quelques exemples d'unités de compte qui ont tenu leurs promesses et ont performé ces dernières années.

Commençons par les fonds patrimoniaux. Il s'agit d'enveloppes qui ont pour objectif de capter les hausses de marchés tout en limitant au maximum l'impact des baisses. Une méthode permettant ainsi de dégager de la performance sur un horizon de temps raisonnable (3 à 5 ans minimum) tout en protégeant le capital investi par l'épargnant. Pour parvenir à ces objectifs, les gérants de ces fonds n'hésitent pas à adapter régulièrement leur composition pour tenir compte de l'évolution des marchés. Ils peuvent ainsi recourir à différentes classes d'actifs comme les actions, les obligations, les devises ou encore les matières premières. De la même manière, les gérants peuvent également « ouvrir » leurs fonds à différents secteurs d'activité, tailles d'entreprise ou encore zones géographiques. Une diversification des actifs destinée à faire baisser la volatilité du portefeuille.

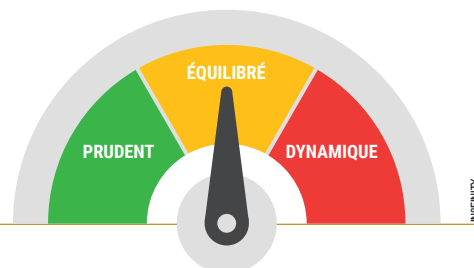
Autre famille d'unités de compte qui

a tenu ses promesses l'année dernière : les fonds en immobilier (OPCI, SCPI...). Ces derniers permettent d'investir dans l'immobilier professionnel (bureaux, commerces...) et de percevoir des revenus réguliers. Le marché de l'immobilier du secteur tertiaire résiste plutôt bien et offre donc un rendement convenable grâce à la sécurité des loyers et à leur indexation sur l'inflation. En 2021, le rendement moyen des UC placées dans des parts de SCPI a atteint un peu plus de 4 %. Il n'est pas inintéressant non plus de se pencher sur les fonds thématiques. Des fonds qui investissent dans des sociétés développant leur activité dans des filières à fort potentiel (la santé, l'intelligence artificielle, l'accès à l'eau...) mais qui nécessitent un investissement important, à moyen ou long terme, afin de pouvoir générer des résultats durables. On pense, par exemple, aux sommes investies dans la thématique environnementale. Des sommes qui sont employées pour financer des projets de réduction des émissions de gaz à effet de serre ou d'adaptation au changement climatique.

PENSEZ AUX PROFILS DE GESTION

Par manque de temps ou de connaissances, il peut parfois être difficile de composer et de gérer soi-même un contrat d'assurance-vie. C'est la raison pour laquelle certains établissements proposent aux épargnants un service de gestion profilée. Concrètement, l'assureur définit plusieurs profils d'allocation d'actifs établis en fonction de différents niveaux de risques. Libre alors à l'investisseur de choisir celui qui correspond le mieux à ses attentes. Une fois la formule choisie, la compagnie

d'assurance se charge de répartir les capitaux entre les différents supports d'investissement. Généralement, trois profils de risques sont proposés : prudent, équilibré et dynamique.



Voler dans un avion électrique

L'électrification des moyens de transport ne touche pas seulement les voitures et les motos. L'aviation légère se prépare également à changer de mode de propulsion. État des lieux.

La bascule s'est opérée en 2020, lorsque l'Agence européenne de la sécurité aérienne (l'EASA) a certifié pour la première fois un avion électrique : le Velis Electro. Un biplace de la société slovène Pipistrel qui, depuis, parcourt le ciel européen en compagnie des autres modèles électriques de la marque. Des petits avions qui intéressent beaucoup les aéroclubs et les pilotes amateurs dans la mesure où ils sont plus faciles à entretenir que les modèles thermiques mais également plus simples à piloter. Sans parler du fait qu'ils sont assez silencieux (60 db pour le Velis, contre 80 db pour un aspirateur) et n'émettent pas de CO₂.

Une autonomie limitée

La capacité des batteries reste le point faible de ces avions. À



pleine charge, le Velis Electro n'offre ainsi qu'une heure de vol (plus 30 minutes de réserve). C'est suffisant dans un cadre de formation, mais cela limite l'usage de ces modèles. Pour le reste, la puissance est au rendez-vous avec une vitesse de pointe de plus de 180 km/h.

Des projets en cours

Pipistrel n'est pas le seul acteur de l'aviation légère électrique. D'autres travaillent sur le sujet comme les Avions Mauboussin, dont

▲ Le monospace Spirit of Innovation de Rolls-Royce est équipé d'un moteur électrique de 400 kW (543 CV).

le biplace Alérion, qui devrait être certifié en 2025, offrira, en raison de sa motorisation hybride hydrogène, une autonomie de 700 km. À noter également le surprenant Spirit of Innovation de l'Anglais Rolls-Royce, un prototype 100 % électrique qui a été capable de parcourir 15 km à plus de 555 km/h de moyenne (avec une vitesse de pointe de 623 km/h). Un record dans le monde de l'aviation électrique.



Pour le transport régional

Le français VoltAero devrait proposer dans les prochaines années une gamme d'avions hybrides électriques (moteurs produits par Safran) destinés au transport régional de passagers. Sont attendus le Cassio 330 (5 places), le Cassio 480 (6 places) et le Cassio 600 (12 places).



Déclaration d'un don

Je m'apprête à recevoir un don de somme d'argent de la part de mes grands-parents. Somme que je vais devoir déclarer à l'administration fiscale. Comment dois-je m'y prendre ?

Si la donation est réalisée chez un notaire, c'est ce dernier qui se chargera d'effectuer les formalités et du paiement des éventuels droits de donation. Dans les autres cas, vous devrez déposer un formulaire Cerfa n° 2735 en double exemplaire avec le paiement des droits au service chargé de l'enregistrement. Vous pourrez également réaliser cette démarche sur impots.gouv.fr (rubrique « Déclarer » puis « Vous avez reçu un don »).



Transfert d'un PEE

Je viens de décrocher un nouvel emploi. Mon employeur me propose l'ouverture d'un plan d'épargne entreprise (PEE). Cependant, je dispose déjà d'un tel contrat dans mon ancienne société. Est-il possible d'opérer un transfert des sommes placées sur un ancien PEE vers un nouveau ?

Oui. Rien ne vous empêche d'effectuer un tel transfert. Toutefois, votre nouveau PEE doit comporter dans son règlement une durée de blocage des sommes d'une durée minimale équivalente à celle figurant dans le règlement du PEE d'origine. Si vous désirez effectuer ce transfert, il convient de demander à l'établissement détenteur du nouveau PEE d'organiser cette opération.



Conditions d'existence d'une servitude de passage

L'exploitant agricole d'une parcelle voisine a pris l'habitude, pour y accéder, de passer avec son tracteur le long d'un terrain qui m'appartient. Puis-je le lui interdire ?

Tout dépend s'il peut accéder à cette parcelle par une autre voie. Si tel est le cas, et si cet exploitant n'est pas en possession d'un titre établissant l'existence d'une servitude de passage, le fait que vous l'autorisiez à passer sur votre terrain relève d'une simple tolérance de votre part. Vous êtes donc en droit de lui interdire de continuer à emprunter ce passage. En revanche, si la parcelle est enclavée, votre voisin dispose, cette fois, d'un droit de passage sur votre terrain. Vous ne pouvez donc pas lui refuser ce droit. Vous pouvez toutefois lui imposer d'emprunter le chemin le plus court.



GEODE
conseils

Expertise comptable

Conseil

Audit

Commissariat aux comptes

contact@geodeconseils.com

Tél. : 04 72 39 39 13

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

www.geodeconseils.com

