

## OPTI NEWS AVRIL/MAI 2020

Chers clients et amis,

Vous vous interrogez : quel est l'impact de la crise COVID-19 sur vos investissements ? Comment adapter votre épargne aux conditions de marché ?

Après 45 jours de confinement, d'écoute des analyses et commentaires sur la crise sanitaire, économique et financière que nous traversons, j'aimerais partager avec vous mon baromètre appliqué aux différentes familles d'investissements et quelques conseils qui en découlent.

Tout d'abord, dans ce contexte stressé et stressant, quelles sont les garanties sur vos placements financiers ?

### **Garantie de l'Etat sur vos Livrets A, LDD, LEP :**

**Montant : 100%.**

	Plafond	Taux rémunération	Fiscalité	Nombre
Livret A	22 950	0,75%	Non	1/pers
Livret Développement Durable et Solidaire	12 000	0,75%	Non	1/pers
Livret d'Epargne Populaire (cond. de revenus)	7 700	1%	Non	1/pers
<u>Commentaires:</u>	la meilleure garantie			
	un rendement inférieur à l'inflation			

### **Garantie du FGDR : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution :**

Montant : **100 000 euros**/ personne/établissement.

Cette garantie couvre les autres dépôts bancaires : comptes-courants, dépôts à terme, comptes et plan d'Epargne (CEL, PEL, Livrets Jeune..), comptes espèces de PEA, PER et Epargne Salariale.

Le FGDR indemnise également les investisseurs jusqu'à **70 000 euros**/personne/établissement pour les titres suivants : actions et obligations (détenues directement ou dans le cadre d'un PEA), actions de SICAV, parts de FCP, plans d'Epargne.

### **Garantie du FGAP : Fonds de Garantie des Assurances de Personnes :**

Rappel : en assurance-vie, le capital investi en fonds euros est garanti par l'assureur ; les UC portent un risque de perte de capital.

En cas de défaillance de l'assureur, le plafond d'indemnisation du FGAP est fixé à **70 000 euros** par assuré chez un même assureur.

**L'OR est-il toujours un refuge ?** L'OR ne prospère plus automatiquement par temps de crise. L'évolution des cours est devenue imprévisible : le contraire d'un placement de bon père de famille. Pas de revenus, problèmes de conservation, revente parfois délicate : ne pas y consacrer plus de 5 à 10% de son patrimoine pour les inconditionnels.

### **L'IMMOBILIER :**

Le marché de l'immobilier est vaste et diversifié.

L'absence de transactions et la hausse des taux d'intérêt créent un doute sur la stabilité du **marché de l'ancien** : le Président du Conseil Supérieur du Notariat envisage une baisse de 10% à 15%, tout en redoutant pire si le confinement se prolonge : la peur des difficultés économiques pourrait générer des mises en ventes avec rabais, en recherche de liquidités, de la part de différents types d'acteurs.

S'agissant de **l'immobilier locatif**, il faudra composer avec la diminution de la solvabilité des locataires (forte augmentation du chômage, pertes de revenus), qui entrainera une augmentation des carences locatives (loyers impayés) et vacances locatives (biens non loués au prix) : il faut donc anticiper une baisse des rendements.

**Le cas particulier de l'immobilier géré (Loueur en Meublé, Professionnel ou Non Professionnel)** : ce mode d'exploitation, qui est au cœur bien souvent des stratégies que nous avons recommandées à nos clients pharmaciens partant à la retraite, traverse la crise différemment selon l'activité du gestionnaire.

Investir dans une activité de loueur en meublé non professionnel permet, en investissant dans une Résidence Services (EHPAD, Seniors, Etudiants, Tourisme et Tourisme d'Affaires) de :

- percevoir des revenus complémentaires optimisés fiscalement (+/-3.6% nets de fiscalité),
- n'avoir aucune préoccupation de gestion : le bail commercial mis en place vous exonère du risque de carence (loyers impayés) et de vacance locative (bien non loué), et transfère la responsabilité de louer au gestionnaire de la résidence = l'investisseur ne s'occupe de rien.
- transmettre ce patrimoine dans des conditions particulièrement avantageuses en investissant via une SARL de famille.

Les Résidences de Tourisme (fermées administrativement) et Etudiants (désertées) sont pleinement exposées à la crise sanitaire : des pertes de loyers sont déjà malheureusement constatées. Le retour à la normale se fera de façon différenciée selon les Résidences et la saisonnalité de leur activité.

**Les EHPAD et Résidences Services Seniors sont pour l'instant une rare catégorie d'actifs (immobiliers ou financiers) qui ne souffrent pas de la crise au plan financier, que ce soit au niveau du rendement ou de la valorisation** : l'exploitation des résidences continue, les loyers sont encaissés par les exploitants et reversés aux investisseurs conformément aux baux commerciaux conclus. La profondeur du marché (demande insatisfaite dont témoignent les taux d'occupation à près de 100%) reste immense, traduisant un réel besoin sociétal. Une clientèle solvable et nombreuse existe.

**OPTI PATRIMOINE a recommandé de façon récurrente à ses clients Pharmaciens partant à la retraite d'y investir pour les raisons évoquées plus haut : nous ne pouvons que nous en féliciter et maintenir, plus que jamais, cette recommandation.**

NB : nous parlons ici du modèle d'investissement : bien évidemment, la mortalité liée à la pandémie dans certains EHPAD ne peut laisser indifférent : de sérieux ajustements d'organisation seront nécessaires mais le schéma investisseur/exploitant perdurera. S'agissant des Résidences Seniors, le bilan sanitaire est plutôt favorable.

## **Les SCPI :**

L'engouement pour les SCPI depuis 5 ans (collecte annuelle doublée, à 8.6 milliards en 2019) est très fort et s'explique par la disparition du rendement des fonds euros des contrats d'assurance-vie.

Leur rendement moyen (4,4% en 2019) devrait être affecté, de façon différenciée selon les cas.

Investies en bureau ou commerce pour l'essentiel, elles seront directement impactées par les difficultés de leurs locataires à s'acquitter en temps et en heure de leurs loyers : du simple report à l'annulation ou la renégociation des loyers, l'impact est certain pour l'associé investisseur dont le dividende perçu chaque trimestre correspond à sa quote-part de bénéfice distribué par la SCPI.

Les baisses anticipées de revenus actuellement pour 2020 sont de l'ordre de 20 à 25%.

A cela peut s'ajouter une baisse de la valeur des parts, liée à la baisse de la valeur des immeubles détenus : cette baisse, si elle intervient, sera très liée à la durée du confinement et du temps nécessaire pour rétablir l'activité économique.

OPTI PATRIMOINE reste donc réservé sur les SCPI pour le moment, en vous conseillant de privilégier les SCPI les plus décorrélées du niveau de l'activité économique et qui répondent à des problématiques sociétales à long terme (éducation, santé) ou à des logiques créatrices de valeur (Grand Paris).

### Notre sélection :

**SERENIPIERRE** : bureaux : SCPI leader.

**LF GRAND PARIS PATRIMOINE** : bureaux appelés à se valoriser dans la perspective du Grand Paris.

**LF EUROPIMMO** : diversification européenne, notamment Allemagne.

**PIERVAL SANTE et PRIMOVIE** : murs d'écoles, crèches, cliniques, laboratoires, EHPAD, Résidences Seniors.

**PIERRE CAPITALE (SWISSLIFE)** : bureaux et établissements de santé.

**EPARGNE PIERRE** : Groupe VOISIN/ATLAND : SCPI Diversifiée : bureaux, commerces, activités (entrepôts).

## **LES PLACEMENTS IMMOBILIERS ET FINANCIERS/ L'ASSURANCE-VIE :**

L'absence de visibilité sur les modalités de la relance de l'économie est totale.

Alors, quelques perspectives....

Faut il profiter de la baisse des marchés pour y investir ? il y a en effet une certaine logique : les sociétés de gestion enregistrent actuellement de nombreuses ouvertures de comptes.

Quelles précautions ? investir après une forte baisse ouvre la perspective de profiter de la remontée des cours, les raisons de la baisse ayant disparu : il faut le faire dans le bon timing et :

- S'inscrire absolument dans une perspective de moyen/long terme et non pas spéculative court terme,
- Le faire de façon progressive (sur plusieurs mois) pour lisser les points d'entrées.

### Quels changements peut-on anticiper dans le monde d'après ?

Les modes de vie des populations, l'organisation de l'économie mondiale vont être profondément bouleversés par cette crise.

Les particuliers vont attacher une importance grandissante aux problématiques de sécurité, de santé, d'écologie et du bio. Les habitudes de consommation vont évoluer et peut être même l'intensité de la consommation.

Les états vont redéfinir les contraintes en matière de sécurité sanitaire, d'impact environnemental, de réchauffement de la planète, entraînant nombre de relocalisations des productions stratégiques, évitant des transferts de marchandises inutiles.

On peut s'attendre à des modes de consommation et de production plus responsables, qui se traduiront par des perspectives de croissance dans les activités liées à la santé, au bien être, au bio, et aussi de la digitalisation (développement du télé-travail, diminution des déplacements personnels).

**OPTI PATRIMOINE** se focalise sur l'identification de supports décorrélés des cycles de croissance générale, et dont les moteurs de performance correspondent aux mutations évoquées.

D'une façon générale, nous privilégierons les supports satisfaisant aux critères ESG-Environnement, Sociaux et de Gouvernance- et/ou labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable). Les précurseurs du monde de la finance évoluent en ce sens, et cela correspond bien à une préoccupation grandissante que nous observons chez nos clients.

**OPTI PATRIMOINE** a donc décidé d'en faire un axe de réflexion, un critère de choix et une orientation pour ses recommandations, sans manquement pour autant aux impératifs de performance des investissements car nous avons la conviction que les fonds ainsi gérés seront les plus performants.

Toujours dans cette recherche de décorrélation, nous adhérons aux analyses des sociétés de gestion qui développent des approches thématiques « moins volatiles pour obtenir des rendements attrayants à long terme »... « qui exigent des investisseurs qu'ils se concentrent plutôt sur les forces structurelles qui transforment notre monde et affectent l'économie mondiale de façon massive, persistante et profonde: les mégatendances ».

Il en est ainsi des problématiques de Santé, de Nutrition, de Biotech, d'Energie Propre, de Digital, de Robotique, de Sécurité, d'Eau, de Smart City.

Au terme de ces recherches, nous avons sélectionné plusieurs dizaines de Fonds, accessibles notamment sous forme d'UC logeables dans vos contrats d'assurance-vie.

Ils émanent de sociétés de gestion renommées :

- Pour les fonds essentiellement ISR : **ODDO-BHF, LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER, MIROVA** (filiale de NATEXIS) 100% fonds ISR,
- Pour les fonds thématiques : **PICTET AM et THEMATIC AM** (filiale NATEXIS),
- Pour des fonds diversifiés : différentes autres sociétés de gestion dont les stratégies d'investissement allient sens et performance.

### **Et le PRIVATE EQUITY ?**

Investir dans l'économie réelle, au capital d'entreprises non cotées et donc décorrélées des marchés financiers nous semble une démarche de diversification pertinente : nous avons identifié avant la crise des acteurs du secteur sur des thématiques porteuses.

Il faut néanmoins attendre que la situation économique s'éclaircisse pour pouvoir identifier des projets prometteurs. Et revenir sur cette classe d'actif avec une gestion du risque maîtrisée.

### **CONCLUSION :**

Dans ce monde devenu plus incertain, le besoin de sécuriser sa construction patrimoniale et de protéger sa famille est devenu prioritaire : **OPTI PATRIMOINE** continuera d'analyser et d'identifier pour vous les supports s'inscrivant dans une démarche de progrès ESG, garante de performance et d'éthique.