

## INVESTIR APRES LA CRISE DU COVID 19 : OU PLACER SON ARGENT A MOINDRE RISQUE ?

### Préambule :

1. Tant qu'un vaccin n'aura pas été trouvé et administré massivement, il est peu probable que l'activité se normalise : le degré d'incertitude économique va rester élevé, malgré les supports budgétaires et monétaires colossaux mis en œuvre.

Il est donc peut être **prématuré** de se positionner « après la crise du COVID19 » : la destruction du tissu économique mondial n'est sans doute pas terminée.

2. La gestion financière est basée sur un principe :

**Le rendement d'un placement est la rémunération :**

- **Du temps** : renonciation à la jouissance des liquidités possédées,
- **Du risque** : acceptation de la possibilité de perdre en contrepartie d'une perspective de gain que l'on juge plus probable....

Placer son argent sans risque, c'est accepter que la rémunération du risque soit nulle, et que le rendement du placement se réduise à la rémunération du temps. Les placements sans risque, obligations d'Etat, voient leur rendement flirter avec 0%, l'état allemand empruntant à taux négatif.

**Investir, c'est choisir le couple rendement/risque qui correspond à sa capacité de prise de risque.**

3. La notion de risque peut être modifiée par des garanties apportées : il est donc utile d'en rappeler la nature :

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

**Montant : 100%.**

	Plafond	Taux rémunération	Fiscalité	Nombre
Livret A	22 950	0,50%	Non	1/pers
Livret Développement Durable et Solidaire	12 000	0,50%	Non	1/pers
Livret d'Épargne 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'Épargne (CEL, PEL, Livrets Jeune...), comptes espèces de PEA, PER et Épargne Salariale.

Le FGDR indemnise les investisseurs jusqu'à **70 000 euros** par personne et par 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'Épargne.

### **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'IMPACT DU COVID 19 SUR VOS PLACEMENTS :**

**CONSTAT :** Les modes de vie et de consommation des populations, l'organisation de l'économie mondiale vont être (sont déjà) profondément bouleversés par cette crise. Plus rien ne sera comme avant.

Parallèlement, les prises de conscience des excès et des travers de la vision ancienne du développement qui prévalait s'accroissent.

Le monde d'après sera différent du monde d'avant. La prise de conscience que le mode de développement qui prévalait est infléchi s'accroît. Le 22 août, la planète avait consommé les ressources qu'elle aurait dû consommer sur l'année : la planète vit à découvert, compromettant le capital transmis aux générations futures, et leur avenir.

**Ces bouleversements sont pris en compte par le monde de la gestion financière et constituent autant de pistes de réflexion pour orienter vos investissements vers les supports qui prendront en compte et reflèteront la structuration du monde de demain.**

### **DE LA MACRO ECONOMIE A VOTRE PATRIMOINE ET VOS INVESTISSEMENTS :**

Parmi les secteurs d'activité résilients, qui ont mieux supporté le confinement que la moyenne, et dont les perspectives ne sont pas réellement modifiées, **le secteur de la pharmacie.**

**1. INVESTISSEMENT PROFESSIONNEL : INVESTIR DANS UNE PHARMACIE :** un investissement au couple rendement/risque plutôt très favorable.

Prenons un exemple en nous focalisant sur la dimension financière :




Soit une pharmacie réalisant un CA HT de 100, achetée 90, avec un apport de 20%, soit 18.



Hypothèse au bout de 12 ans : la pharmacie est revendue au même prix, soit 90.

L'investisseur dont le capital était de 18 initialement, dispose désormais d'un capital de 90 : il

a multiplié sa mise par un **coefficient 5**. De plus, et c'est bien normal, son travail a été rémunéré.

-  Envisageons un scénario catastrophe : il revend sa pharmacie avec une moins-value de 50% : il dispose désormais d'un capital de 45 et il a multiplié sa mise par un **coefficient 2.5**.
-  Un placement à 3% sur 12 ans aboutirait à un coefficient multiplicateur de 1.43....
-  Un placement à 5% sur 12 ans aboutirait à un coefficient multiplicateur de 1.8....

Trouver un placement financier qui produise 3% suppose une exposition au risque : à chacun de comparer ce risque à celui d'acheter une officine de pharmacie, lequel risque est fonction des caractéristiques de l'officine bien évidemment : c'est pourquoi nous avons fait varier l'hypothèse de revente....

**Recommandation** : Investir dans une pharmacie paraît performant et sécurisé : si vous n'êtes pas installé, installez-vous. Si vous l'êtes, investissez dans d'autres pharmacies .....en étant sélectif évidemment quant aux caractéristiques de l'officine qui sont les paramètres du risque.

Vous pouvez également investir dans un Fonds Professionnel Spécialisé qui a vocation à investir dans des officines de pharmacie de grosse taille pour financer leur développement.

- Minimum de souscription : 100 000 euros. Durée : 3 à 5 ans.
- TRI annuel cible : 6.5% : distribution annuelle cash : 4% et valorisation : 2.5%.

## **2. L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER :**

D'une façon générale, dans un contexte inédit, l'immobilier d'investissement conserve ses caractéristiques de valeur refuge.

La résilience, la décorrélation, le côté tangible sont autant d'argument qui peuvent séduire. Il n'en faut pas moins faire preuve de discernement et identifier les classes d'actifs immobiliers impactées par le COVID : Le marché de l'immobilier est vaste et diversifié.

Pour l'heure, les prix de l'immobilier se tiennent mais, en fonction de l'évolution de la situation sanitaire, 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.

On a pu observer, en sortie de confinement, un engouement pour les résidences secondaires ou hors des villes, et donc une bonne résistance des prix.

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 entraînera une augmentation des carences locatives (loyers impayés) et vacances locatives (biens non loués au prix) : on peut 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.

- Les Résidences de Tourisme (fermées administrativement) et Etudiants (désertées) ont été pleinement exposées à la crise sanitaire : des pertes de loyers (+/- 20% pour 2020) 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 qui ne souffre 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.

**Les SCPI : une exposition au COVID évidente ; un impact fonction de la durée et intensité de la crise.**

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 de la crise sanitaire et au temps nécessaire pour rétablir l'activité économique.

Il convient donc d'être sélectif sur les SCPI, et de privilégier les SCPI les plus **décorrélées du niveau de l'activité économique** et qui répondent :

- à des **problématiques sociétales à long terme** (SCPI investies en immobilier destiné aux activités d'éducation, de santé : EHPAD, cliniques, laboratoires, résidences seniors),
- à des **logiques créatrices de valeur** (SCPI investies en immobilier qui sera valorisé par les dessertes nouvelles de transports : Grand Paris).

Leurs moteurs de performance restent actifs.

### **3. L'INVESTISSEMENT MOBILIER ET FINANCIER.**

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

Nous évoquons plus haut le bouleversement des modes de vie et de consommation des populations et de l'organisation de l'économie mondiale.

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 télétravail, diminution des déplacements personnels).

Quels changements dans la façon d'investir (assurance-vie, PEA, compte-titres) ?

**Recommandation 1** : orienter vos allocations vers des fonds (UC d'assurance-vie) ou titres qui prennent en compte les critères **ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)** et bénéficient de la labellisation **ISR (Investissement Socialement Responsable)**.

Ces critères permettent d'évaluer la prise en compte du **développement durable et des enjeux de long terme** dans la stratégie des entreprises.

Ils peuvent être :

- les émissions de CO<sub>2</sub>, la consommation d'électricité, le recyclage des déchets pour le pilier **Environnemental**,
- la qualité du dialogue social, l'emploi des personnes handicapées, la formation des salariés pour le pilier **Social**,
- la transparence de la rémunération des dirigeants, la lutte contre la corruption, la féminisation des conseils d'administration pour le pilier **Gouvernance**.

La crise sanitaire révèle la résilience des fonds ISR, confirmant les études d'observation de plus long terme : la prise en compte des critères ESG favorise la performance dans la durée : sur 10 ans, le portefeuille des meilleurs profils ESG (TOP 40) génère une **performance 3.8 fois supérieure** à celle des pires profils ESG (FLOP 40). Cet écart s'est creusé avec cette crise.

**Recommandation 2** : orienter vos allocations en fonction des **mégatendances** qui sont les puissantes forces de changement social, démographique, environnemental et technologique qui transforment le monde ; ces mégatendances évoluent indépendamment des cycles conjoncturels et elles prennent en compte les effets du COVID.

Les mégatendances amènent à orienter les investissements sur les thématiques :

- de la santé, la sécurité sanitaire,
- de l'impact carbone et environnemental,
- du réchauffement de la planète,
- des énergies alternatives propres et renouvelables,
- des biotechnologies,
- de la digitalisation,
- de la robotique,
- de la sécurité (physique et numérique).

Les sociétés impliquées dans ces thématiques disposent de perspectives favorables à leur développement et leur performance.

Malgré le repli des indices de marchés en 2020, les fonds investis sur ces thématiques ont une performance positive en 2020 (exemples au 27/08/2020 : Pictet Digital : +17% ; Pictet Robotics : +14%)

Comment y accéder ? via des fonds thématiques proposés par différentes de gestion que votre Conseil en Gestion de Patrimoine saura vous recommander dans l'enveloppe-produit qui vous convient, notamment les UC en l'assurance-vie.

#### **CONCLUSION :**

**La crise sans précédent liée au COVID que nous traversons laissera des traces durables dans l'économie et le fonctionnement de notre planète, qui seront bouleversés.**

**Gérer son patrimoine et ses investissements suppose d'intégrer ces bouleversements à une vision différente et lucide.**

**Cette crise suscite la réflexion, permet d'identifier les secteurs qu'elle impacte et ceux qui seront portés par les développements qu'elle provoque.**

**Au-delà de la performance financière pure, cette remise en cause de nos modèles et visions est l'opportunité de donner un sens social et environnemental à nos investissements.**