

Sélection

PATRIMOINE

ÉPARGNER N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE

OFFERT PAR



NUMIOS

Comment
protéger vos proches ?

ASSURANCE VIE, PER, DONATIONS...

PER

*Ses avantages en
termes de protection et
de transmission*

IMMOBILIER

*Comment se
positionner à l'heure
actuelle ?*



Édito

VOTRE FAMILLE, VOS PROCHES, VOS PRIORITÉS

Que souhaitez-vous transmettre à vos proches ? Des valeurs, des souvenirs, mais aussi probablement un confort matériel. Que ce soit, dès aujourd'hui, pour les aider à se lancer dans la vie, ou dans un avenir plus lointain, après votre disparition. Trop souvent, le sujet de la transmission est considéré comme délicat et reporté à plus tard. Or, préparer l'avenir de vos proches n'apporte pas uniquement une sécurité financière, c'est aussi un gage de tranquillité.

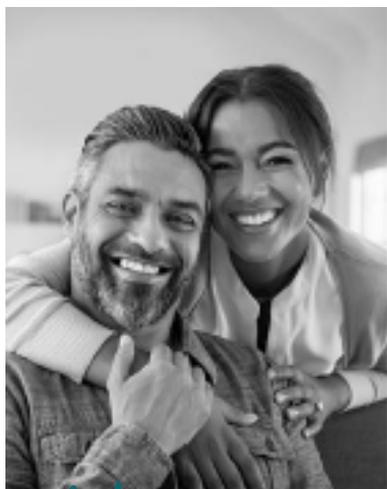
Quelles sont les options à envisager ? Tout d'abord, il faut avoir une vision claire de ce que vous avez à transmettre, pour cela, un conseiller en gestion de patrimoine vous aidera à réaliser un bilan patrimonial. Ce sera aussi l'occasion de faire un point sur les éventuelles garanties de protection que peuvent comporter les contrats d'assurance vie et de PER que vous détenez.

Puis, tout dépend de votre situation familiale et de vos objectifs. Souhaitez-vous en priorité assurer le niveau de vie de votre conjoint ou de votre partenaire de Pacs après votre décès ? Répartir équitablement votre patrimoine ou bien privilégier un enfant vulnérable ? Ou encore permettre à vos enfants de devenir propriétaire de leur résidence en leur donnant un capital de votre vivant ?

Donation, testament, assurance vie ou encore Plan Épargne Retraite permettent de mettre en place la stratégie qui répond à vos souhaits, et de préserver les intérêts de vos proches en leur permettant de bénéficier d'un cadre fiscal avantageux. Notre dossier vous détaille les outils à votre disposition, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine qui saura vous proposer les solutions adaptées à votre situation.

Bonne lecture.

Sommaire



4-14

DOSSIER

COMMENT
BIEN PROTÉGER VOS
PROCHES ?

FAIRE LE POINT
SUR VOTRE SITUATION

COMMENT SONT
CALCULÉS LES DROITS
DE SUCCESSION ?

QUELLES STRATÉGIES
METTRE EN PLACE
POUR PROTÉGER
VOTRE CONJOINT ?
VOS ENFANTS ?

PER : COMMENT
PROTÉGER VOS
PROCHES ET PRÉPARER
VOTRE RETRAITE ?



15-16

DÉCRYPTAGE

IMMOBILIER COLLECTIF :
COMMENT SE
POSITIONNER DANS CET
ENVIRONNEMENT
COMPLEXE ?



COMMENT

BIEN PROTÉGER

vos proches ?

**FAIRE LE POINT
SUR VOTRE SITUATION**

**COMMENT SONT CALCULÉS LES
DROITS DE SUCCESSION ?**

**QUELLES STRATÉGIES METTRE EN
PLACE POUR PROTÉGER VOTRE
CONJOINT ? VOS ENFANTS ?**

**PER : COMMENT PROTÉGER VOS
PROCHES ET PRÉPARER VOTRE
RETRAITE ?**

Faire le point

SUR VOTRE SITUATION

À quel moment faut-il penser à mettre à l'abri vos proches, à préparer votre transmission ?

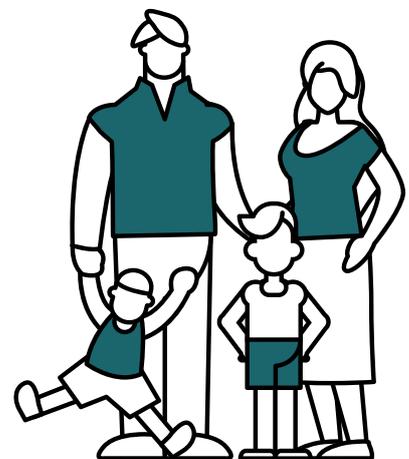
Comme pour beaucoup d'aspects de la gestion de patrimoine, l'anticipation est essentielle. Assurance vie, PER, donations, il existe de multiples solutions pour assurer une protection financière à ceux qui vous sont chers.

La vie est pleine de bonnes surprises, mais parfois aussi d'imprévus qui peuvent perturber vos projets. Comment assurer votre avenir en cas de souci ou mettre à l'abri votre entourage ? Envisager ces situations permet de vous poser les bonnes questions, pour établir les priorités et mettre en œuvre les solutions, et ainsi avancer sereinement dans la vie !

Le point de départ consiste naturellement à mettre en place une stratégie d'épargne et d'investissement pour vous constituer un capital, dans lequel il sera possible de piocher en cas de nécessité. Au fil des ans, vous allez développer un patrimoine pour lequel il faudra anticiper la transmission. Ce capital sera le bienvenu pour mettre à l'abri vos proches ou les aider à réaliser leurs projets, selon leur avancée dans la vie.

QUI SOUHAITEZ-VOUS METTRE À L'ABRI ?

Votre famille est unique. Il existe une multitude de situations familiales, construites autour de votre histoire personnelle (conjoints mariés ou partenaires de Pacs, enfants issus de plusieurs mariages, petits-enfants, parents, fratrie...) qui vont déterminer les solutions à mettre en place pour les protéger.



“ *Votre histoire personnelle va déterminer les solutions à mettre en place.* ”

Vous avez peut-être aussi envie d'apporter un soutien financier plus important à un membre de votre famille ? ou à une personne avec laquelle vous n'avez aucun lien de parenté aux yeux de la loi, comme des beaux-enfants ou amis qui vous sont chers ? L'anticipation permet de prendre en compte toutes ces situations, pour trouver les solutions qui répondent à vos attentes. C'est aussi un moyen

de garantir la sérénité au sein de votre famille. Pour bien comprendre la nécessité de préparer votre transmission, il est important de connaître qui sont vos héritiers légaux, même s'il est possible de favoriser certaines personnes avec un testament ou un contrat d'assurance-vie.

COMMENT BIEN PROTÉGER VOS PROCHES ?

QUI HÉRITERA DE VOTRE PATRIMOINE ?

En l'absence de testament, la loi détermine un ordre de priorité : vos héritiers sont classés en fonction des liens de parenté. Ce classement s'exprime en ordre, puis à l'intérieur de chaque ordre, ce classement s'exprime en degré.

La présence d'un héritier dans un ordre exclut les héritiers de l'ordre suivant.

Au premier ordre se trouvent les descendants directs, à savoir les enfants (1^{er} degré), puis les petits-enfants (2^e degré), et leurs héritiers, etc.

Puis l'ordre de succession (le 2^e ordre) passe aux ascendants (directs, collatéraux, ordinaires), l'échelon le plus éloigné étant constitué par les oncles/tantes et les cousins/cousines.

L'existence d'un conjoint modifie ce classement et la quote-part des héritiers dans la succession :

- en effet, votre conjoint recevra une part de votre patrimoine qui dépendra du contrat de mariage, de l'origine des biens, et de la présence d'enfants en commun ou nés d'une précédente union,
- par ailleurs, il exclut les frères et sœurs de la succession lorsque le défunt n'a pas de descendants.

Par exemple :

- si le défunt a un enfant qui est décédé avant lui et que celui-ci avait des enfants, la règle de la représentation s'applique : les petits-enfants se partageront la part de succession,
- dans le cas d'une personne non mariée et sans enfants, ce sont les parents ainsi que les frères et sœurs qui hériteront,
- si le défunt est marié, sans enfants et sans parents, le conjoint héritera de la totalité des biens.

Les règles de succession sont complexes et dépendent de votre situation familiale. Ainsi, la part dévolue à chaque héritier dépend du

nombre d'héritiers présents selon l'ordre et selon le degré. Il dépend également des éventuelles donations reçues.

À noter : un testament permet de déterminer qui héritera de vos biens, sans tenir compte des liens de parenté. Les droits de succession seront néanmoins déterminés selon les liens qui vous lient. De plus, il existe la réserve héréditaire, c'est-à-dire la part qui revient obligatoirement à vos enfants. Elle est déterminée en fonction du nombre d'enfants. Si vous avez un seul enfant, la réserve héréditaire s'élève à la moitié du patrimoine, pour deux enfants, ce sont les deux tiers...

Faute de descendant, votre conjoint devient alors le seul héritier réservataire et bénéficie au minimum du quart de la succession.



Comment sont calculés les droits de succession ?

Les taux de taxation et l'abattement dépendent du lien de parenté avec le défunt et du montant du patrimoine successoral. Le principe : plus les liens de parenté avec le défunt sont éloignés, plus les droits de succession sont élevés.

LES CONJOINTS

sont exemptés de droits de succession.
Le partenaire de Pacs est aussi exonéré de droits de succession sur les biens légués par testament.

LES ENFANTS

un abattement de
100 000 €
par parent, au-delà,
taxation selon un barème
progressif allant de
5 % à 45 %

LES PETITS-ENFANTS

un abattement de
1 594 €
au-delà, taxation selon un
barème progressif allant
de
5 % à 45 %

LES NEVEUX ET NIÈCES

un abattement de
7 967 €
et au-delà, taxation à
55 %

LA FRATERIE

un abattement de
15 932 €
au-delà, taxation selon un barème
progressif allant de
35 % à 45 %

SANS LIEN DE PARENTÉ

un abattement de
1 594 €
et au-delà, taxation à
60 %

QUELLES STRATÉGIES

METTRE EN PLACE POUR

protéger vos proches ?

La réalisation d'un bilan patrimonial est un point essentiel. Il vous donnera une vision claire de votre situation financière et, aux côtés de votre conseiller en gestion de patrimoine, vous permettra d'optimiser votre gestion et de mettre en place les solutions pour que la transmission de votre patrimoine se fasse selon votre volonté.

Chaque situation est particulière et dépend des personnes que vous souhaitez soutenir financièrement. L'assurance vie, grâce à sa flexibilité, sera une réponse dans de nombreuses situations.

QUELLES DISPOSITIONS POUR LE CONJOINT ?

Marié, pacsé ou en concubinage, selon le statut de votre relation, la personne qui partage votre vie aura des droits très différents. Or, assurer au conjoint survivant un certain confort de vie fait partie des préoccupations les plus partagées ! Selon les statuts, il est possible de prendre plusieurs dispositions en faveur de votre moitié.

Le mariage offre la plus grande protection, même si la part revenant au survivant dépend du régime matrimonial (régime légal, régime de la séparation de biens ou communauté universelle). Une donation au dernier vivant, à faire devant notaire, permet d'élargir les biens reçus par l'époux survivant, en pleine propriété ou en usufruit. L'assurance-vie est aussi précieuse dans cette stratégie : le conjoint verra sa part sur l'héritage majorée, puisque les capitaux ainsi reçus ne sont pas soumis aux règles de la réserve successorale.

En optant pour une clause bénéficiaire démembrée avec quasi-usufruit, le bénéfice sera double pour vos héritiers. Le conjoint recevra le capital en usufruit, et les enfants la nue-propriété. La finalité première est de protéger le conjoint, en lui permettant de disposer du capital et des revenus générés comme il le souhaite. À son décès, les enfants seront titulaires d'une dette de restitution sur la succession, qui leur permettra d'alléger les droits de succession. Le démembrement de la clause bénéficiaire est à utiliser avec la plus grande prudence, car il ne répond pas à toutes les situations familiales.

Sa rédaction doit être précise pour qu'elle remplisse bien son objectif d'optimiser la transmission, sans pour autant léser personne. L'accompagnement par un conseiller en gestion de patrimoine, voire d'un notaire, est nécessaire.

Le Pacs (Pacte civil de solidarité) est bien moins protecteur, puisqu'il ne fait pas de votre partenaire conjoint(e) un héritier. Pour que votre moitié puisse recevoir une part de vos biens, il faut rédiger un testament en sa faveur. Votre partenaire n'aura pas à s'acquitter de droits de succession. Notez que, si vous n'avez pas d'enfants, il peut alors hériter de la totalité de votre patrimoine. L'assurance-vie ou le PER ont aussi toute leur place pour mettre à l'abri votre partenaire, en le désignant comme bénéficiaire, il disposera d'un capital, là encore sans droits de succession.

Même si vous avez des années de vie commune, **le concubinage ne donne aucun droit lors de l'héritage** et vous êtes deux parfaits étrangers aux yeux de la loi. L'assurance-vie et le PER, représentent de bonnes solutions pour assurer la protection de votre concubin(e). Il est préférable d'alimenter votre contrat d'assurance-vie avant vos 70 ans, pour bénéficier de l'abattement de 152 500 euros par bénéficiaire qui permet de toucher le capital hors frais de succession. Pour les versements effectués au-delà des 70 ans, l'abattement est réduit à 30 500 euros à partager entre tous les bénéficiaires.



QUELLES DISPOSITIONS POUR LES ENFANTS ?

En matière de succession, tous les enfants ont les mêmes droits. Qu'ils soient nés dans le cadre ou non d'un mariage, ou encore adoptés, si vous les avez reconnus, ils sont considérés comme vos descendants et seront prioritaires lors de la succession.

Vous souhaitez leur donner un coup de pouce dès maintenant ? En raison de l'allongement de la durée de la vie, il faut attendre bien souvent 52 ans pour hériter, alors que dans les années 80, l'âge moyen était de 40 ans. Or c'est plutôt dans la vingtaine ou la trentaine, lorsqu'il faut financer les études ou disposer d'un apport pour un projet immobilier, que des capitaux sont les bienvenus.

La solution ? Si vous disposez d'une épargne bien constituée ou de biens dont vous êtes certain de ne pas avoir besoin à l'avenir, il est possible de faire une donation de votre vivant. En plus d'offrir à vos enfants un soutien financier au moment où ils en ont besoin, ce système est aussi avantageux à terme, car il permet d'améliorer la fiscalité lors de la transmission.

Chaque parent peut donner jusqu'à 100 000 euros par enfant, tous les 15 ans, sans avoir de droits de donation à payer. La franchise d'impôt s'élève à 259 325 euros pour un enfant handicapé. Il est important d'anticiper car les donations faites moins de 15 ans avant votre décès seront déduites de l'abattement de 100 000 euros lors de la succession. Il est aussi possible de faire des donations à ses petits-enfants, l'abattement est alors de 31 865 euros, et de 5 310 euros pour les arrière-petits-enfants.

1. source : Le capital au XXIe siècle, Thomas Piketty, 2013

Si vous avez moins de 80 ans, vous pouvez donner, en plus, 31 865 euros à vos enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants majeurs, exonérés de droit de donation, au titre du don familial de sommes d'argent. L'abattement est renouvelable tous les 15 ans.

Au total, chaque parent peut donner jusqu'à 131 865 euros à chacun de ses enfants tous les 15 ans. Toutes ces donations doivent être déclarées par le donataire auprès de l'administration fiscale.

Et l'assurance vie ?

Il n'y a pas d'âge minimal pour souscrire une assurance-vie, vous pouvez dès lors ouvrir un contrat au nom de chacun de vos enfants. C'est une option intéressante si vous n'avez pas les fonds nécessaires pour faire une donation en une seule fois, vous leur constituez au fil des ans une épargne dont ils pourront profiter le moment venu. Attention, ces sommes constituent bien une donation et doivent respecter les conditions fixées par l'administration fiscale.

L'assurance vie est aussi intéressante si vous souhaitez donner un capital à vos descendants, notamment dans le cadre d'une donation, et encadrer son utilisation. Il faut alors penser au pacte adjoint qui permet de définir les conditions d'utilisation (le versement sur une assurance vie) et de retraits, en imposant un âge fixe (à la majorité par exemple) sans pour autant pouvoir aller au-delà des 25 ans. Mais aussi en précisant l'emploi des fonds (pour l'achat d'une voiture, d'un bien immobilier...). L'assureur du contrat peut vous fournir un document type, un conseiller en gestion de patrimoine pourra vous accompagner dans sa rédaction pour qu'il réponde à vos attentes. Vous pouvez ensuite enregistrer le pacte adjoint auprès des services fiscaux.

COMMENT BIEN PROTÉGER VOS PROCHES ?

VOUS SOUHAITEZ SOUTENIR UN PROCHE OU UNE ASSOCIATION ?

Les liens du cœur ne tiennent pas toujours compte des liens familiaux. Si vous souhaitez gratifier une personne avec laquelle vous n'avez aucun lien de parenté, les droits de succession s'élèveront à 60 %, au-delà d'un abattement de 1594 euros.

L'assurance vie est donc l'outil à privilégier. Et une fois de plus, l'anticipation de votre transmission est importante.

Pour rappel, les capitaux versés avant vos 70 ans sont exonérés d'impôt jusqu'à 152 500 euros par bénéficiaire. Entre 152 501 et 852 000 euros, la taxation s'élève à 20 %, puis à 31,25 % au-delà.

Les versements effectués après 70 ans bénéficient d'un abattement de 30 500 euros, partagés entre tous les bénéficiaires. Pour les primes dépassant ce plafond, ce sont les droits de succession qui vont s'appliquer.

Si dans la clause bénéficiaire, il est parfois recommandé de désigner les personnes par leur qualité par rapport à vous (par exemple époux, ce qui évite en cas de séparation et de remariage de voir les fonds transférés à la mauvaise personne) ; dans le cas d'un proche, il est nécessaire de décliner précisément son identité (nom, prénom, date et lieu de naissance...). Si vous souhaitez désigner une personne morale (association, fondation), il faudra inscrire sa dénomination exacte et l'adresse de son siège social.

Attention aux primes manifestement excessives

L'assurance-vie offre une grande flexibilité, puisqu'elle vous permet de désigner les personnes qui bénéficieront des capitaux à votre décès, quels que soient les liens qui vous lient.

Mais attention à ce que les primes versées ne soient pas manifestement excessives par rapport à votre capacité financière et ne constituent pas votre seul patrimoine.

Autrement dit, l'assurance-vie ne doit pas être utilisée pour « priver » vos héritiers au profit d'une tierce personne. Vos enfants ou votre conjoint si vous n'avez pas d'enfants, seraient tout à fait en droit d'invoquer une atteinte à la réserve héréditaire, c'est-à-dire la part de l'héritage fixée par la loi qui leur revient. Ils pourraient saisir la justice pour obtenir la réintégration des primes à l'actif successoral.

ASSURANCE VIE ET PER

Connaissez-vous la garantie plancher ?

Certains contrats d'assurance vie et Plan d'Épargne Retraite proposent une garantie plancher, en option ou bien incluse. Grâce à cette garantie, les bénéficiaires recevront un capital correspondant au moins aux versements effectués. C'est une sécurité supplémentaire pour vous assurer du confort financier de votre entourage, même si les marchés traversaient une mauvaise passe lors de la liquidation du contrat.

PER :

COMMENT PROTÉGER

VOS PROCHES ET PRÉPARER

VOTRE RETRAITE ?

Le Plan d'Épargne Retraite permet d'épargner sur le long terme pour votre retraite, afin de disposer d'un complément de revenus, sous forme de rente ou de capital. Ce dispositif présente aussi des avantages en termes de protection pour vous et vos proches, et dans le cadre de la transmission.

POUVEZ-VOUS NOUS
PRÉSENTER LES
CARACTÉRISTIQUES DU
PLAN D'ÉPARGNE
RETRAITE (PER) ?

Créé dans le cadre de la Loi Pacte, le PER est un dispositif d'épargne retraite par capitalisation. Il permet de vous constituer une épargne, qui une fois à la retraite, vous permettra d'avoir un complément de revenus. Sous le terme générique de PER, il faut en fait distinguer le PER individuel (PERIN), que vous souscrivez individuellement,

et les PER entreprises (PERE) souscrits par une entreprise au profit de ses salariés. Le PER n'est pas le premier dispositif de retraite par capitalisation, vous avez déjà entendu parler - ou détenez - un PERP, Madelin, ou encore

déductibilité des versements volontaires en fonction de plafonds liés aux revenus. En plus de cet avantage fiscal, il possède une flexibilité que n'offrent pas ses prédécesseurs. Déjà parce qu'il permet une sortie en capital, en une

“*Le PER possède une flexibilité que n'offrent pas ses prédécesseurs.*”

un contrat article 83 qui ne sont actuellement plus ouverts à la souscription. Si ces derniers ont moyennement rencontré leur public, le PER est lui un vrai succès. On recense déjà 7.4 millions de détenteurs !

Le PER a conservé les caractéristiques les plus avantageuses des anciens contrats retraite, comme la

ou plusieurs fois. Il offre également une sortie en rente. De plus, grâce à la portabilité, vous pouvez aussi réunir toute votre épargne retraite constituée au fil de votre parcours professionnel dans un seul et même contrat.

COMMENT BIEN PROTÉGER VOS PROCHES ?

**LES AVANTAGES DU PER
NE SE LIMITENT PAS À LA
PRÉPARATION DE LA
RETRAITE. CE DISPOSITIF
PERMET AUSSI DE
PROTÉGER SON
ENTOURAGE.
POUVEZ-VOUS NOUS
DETAILLER CET ASPECT ?**

Effectivement, le Plan Épargne Retraite apporte des garanties pour vous protéger, vous, ainsi que vos proches. Si par principe, l'épargne constituée sur le PER ne peut être débloquée qu'à la retraite, il existe des situations qui vous permettront d'en disposer avant en cas de coup dur.

Ces clauses de déblocage anticipé concernent les accidents de la vie, comme le décès du conjoint, une invalidité vous concernant ou concernant votre conjoint ou l'un de vos enfants. La fin des indemnités chômage, une situation de surendettement ou encore une faillite sont aussi des motifs de déblocage.

Pour tous ces cas, la fiscalité est allégée. Si vous avez bénéficié de la déductibilité de vos versements volontaires, vous devriez être imposé à la sortie au moment de la retraite. Or, pour ces cas spécifiques, les sommes sont exonérées d'impôt sur le revenu, les gains sont cependant soumis aux prélèvements sociaux. Le PER offre aussi des avantages pour protéger vos proches à votre décès,

en leur permettant de toucher le capital dans un cadre avantageux. Il faut cependant distinguer le PER bancaire, avec lequel le capital sera transmis aux héritiers sans régime spécial, puisqu'il rentrera dans l'actif successoral.

Avec le PER assurantiel, le volet protecteur est plus favorable, et permet d'organiser la transmission du capital à la personne, ou aux personnes de votre choix.

**QUELLES SONT LES
CONDITIONS DE
TRANSMISSION SI LE
DÉCÈS INTERVIENT
AVANT ET APRES LES 70
ANS DU TITULAIRE ?**

Au décès du souscripteur, si le PER n'a pas été dénoué, un abattement de 152 500 euros est appliqué pour chaque personne désignée comme bénéficiaire (art. 990 CGI). Au-delà de ce montant,

“ Un abattement de 152 500 € est appliqué pour chaque personne désignée comme bénéficiaire. ”

Comme pour un contrat d'assurance-vie, lors de la souscription, il est nécessaire de désigner des bénéficiaires. Notez que vous avez la possibilité de modifier la clause bénéficiaire ultérieurement.

La fiscalité appliquée lors de la transmission ne dépend pas de l'âge auquel les primes ont été versées comme c'est le cas pour l'assurance-vie, mais l'âge au moment du décès. Dans ce cadre, l'âge charnière est 70 ans.

un prélèvement de 20 % s'applique de 152 500 euros à 852 500 euros (700 000 euros), puis de 31,25 % au-delà.

Les règles sont différentes si le décès du titulaire intervient après 70 ans, car le capital entre dans l'actif successoral (art. 757 B CGI). Je précise que, contrairement à l'assurance-vie, il n'y a pas de distinction entre les versements et les gains. Après un abattement de 30 500 euros, à se répartir entre les bénéficiaires, ce sont les droits de succession qui s'appliquent. Ainsi, les montants diffèrent selon le lien de parenté.

“ Si vous avez choisi de convertir le capital sous forme de rente, il est possible que votre conjoint bénéficie d'une rente de réversion ou bien d'annuités garanties. ”

NOUS N'AVONS PAS ÉVOQUÉ LE STATUT DU CONJOINT. LE PER LUI OFFRE-T-IL UN CADRE PROTECTEUR PARTICULIER ?

Le PER se révèle efficace pour protéger votre conjoint, marié ou partenaire de Pacs, et ce, sur un double plan. Tout d'abord car quelle que soit la nature du PER (bancaire ou assurantiel) et l'âge du décès, la part revenant au conjoint sera exonérée de droits de succession.

La souscription de contrats en miroir, où chaque membre du couple détient un Plan d'Épargne Retraite et a désigné son conjoint comme bénéficiaire, permet une double protection du survivant. En cas de décès, il percevra le capital du contrat du défunt, sans droits de succession.

Il pourra aussi disposer des sommes épargnées sur son contrat, puisque cela fait partie des cas de déblocages anticipés évoqués précédemment. Il sera exonéré de tout impôt, seules les plus-values seront soumises aux prélèvements sociaux.

SI LE DÉCÈS INTERVIENT APRÈS LA LIQUIDATION DU PER ?

Tout dépend du mode de sortie choisi. Si vous avez choisi de convertir le capital sous forme de rente, il faut regarder les conditions qui ont été souscrites. Il est possible que votre conjoint bénéficie d'une rente de réversion ou bien d'annuités garanties.

En cas de retrait sous forme de capital fractionné, la part non récupérée sera soumise au régime d'imposition évoqué précédemment selon la nature du PER (bancaire ou assurance).

LE PER EST-IL PLUS OU MOINS AVANTAGEUX QUE L'ASSURANCE VIE DANS UNE STRATÉGIE DE TRANSMISSION ET DE PROTECTION DE SES PROCHES ?

Le PER n'est ni plus, ni moins avantageux que l'assurance-vie. Ces deux contrats sont complémentaires, tant pour vous constituer un capital, que pour préparer votre transmission et protéger vos proches.

N'hésitez pas à vous faire accompagner par un conseiller en gestion du patrimoine, ses connaissances vous permettront de mettre en place la stratégie qui répondra à vos objectifs et à la composition de votre famille.

Immobilier collectif :

COMMENT SE POSITIONNER DANS CET ENVIRONNEMENT COMPLEXE ?

Le renchérissement du coût du crédit et le durcissement des conditions de financement frappent durement le marché immobilier. Une situation exceptionnelle qui ne doit pas faire oublier les atouts de l'investissement immobilier collectif, qui a prouvé à de nombreuses reprises sa capacité à surmonter les chocs économiques (extraits de la note d'actualité de Primonial REIM France, publiée le 15/09/2023).

Depuis 12 mois, le marché immobilier traverse une période complexe sous l'influence de la remontée brutale et rapide des taux directeurs qui atteignent leur plus haut niveau depuis 1999. Un an après avoir lancé le cycle de relèvement des taux, le plus rapide de son histoire, aujourd'hui de 450 points de base, la Banque centrale européenne garde le cap dans le but de juguler l'inflation. Ce mouvement a

entraîné un renchérissement du coût du crédit, un durcissement des conditions de financement pour les investisseurs et a limité mécaniquement la prime de risque spécifique à l'immobilier par rapport aux taux souverains.

Cette situation exceptionnelle de marché impacte l'immobilier locatif de différentes façons et revêt des réalités spécifiques par sous-marché. [...]

DES DYNAMIQUES DIFFÉRENTS SELON LES SECTEURS

En ce qui concerne **les valeurs**, la situation s'apprécie en fonction de chaque sous-marché immobilier et des localisations : il n'y a pas un marché de l'immobilier, mais des réalités spécifiques à chaque immeuble en fonction de sa typologie, de son emplacement, de ses qualités techniques et servicielles ainsi que de son état locatif. L'immobilier de santé et le résidentiel

ancien **font preuve de résilience**, soutenus par des tendances démographiques et sociologiques de long terme.

En revanche, l'immobilier de bureau et l'immobilier de commerce, qui avaient souffert de l'évolution des modes de vie post Covid (télétravail, commerce en ligne...), **subissent des baisses de valeur**.



L'IMMOBILIER, UN OUTIL DE DIVERSIFICATION

Enfin, **les loyers devraient plutôt progresser du fait de leur indexation sur l'inflation**, dès lors que les gérants auront la capacité d'impacter les hausses sans obérer la solvabilité des locataires. Dans le nouveau cycle qui s'ouvre, la performance immobilière sera probablement constituée par l'évolution des loyers plutôt que par celle du capital. [...]

L'immobilier en tant qu'actif réel a prouvé à maintes reprises **sa résilience face à des chocs économiques majeurs**. Il conserve toute sa place dans le cadre d'une allocation patrimoniale diversifiée. [...]

EN TANT QU'INVESTISSEUR, COMMENT RÉAGIR DANS LE CONTEXTE ACTUEL

Comme évoquées plus haut, **les baisses des valeurs des parts sont une conséquence directe des politiques monétaires restrictives des banques centrales et de la remontée brutale des taux d'intérêts**. La prime de risque immobilière sera reconstituée dès lors que les banques centrales auront mis fin à la hausse des taux et que l'on atteindra un plateau, probablement dans le courant de l'année 2024.

Dans ce contexte, 3 options sont possibles :

- **Céder ses parts.** Cela revient à **stopper la distribution de revenus et/ou à cristalliser une éventuelle perte en capital**, à fortiori si l'acquisition des parts est récente. Pour les SCPI plus particulièrement, la durée de détention minimale préconisée est de 8 ans, elle permet généralement d'amortir les frais de souscription du fait de la distribution de revenus. Par ailleurs, la cession de ses parts revient à couper une position dans la phase du cycle immobilier **la plus destructrice de performance**,

- **Conserver ses parts.** Dans le cas des SCPI, cette décision **permet de continuer à percevoir des revenus et de ne pas cristalliser une éventuelle perte en capital**. On constate que la durée effective de détention moyenne de parts de SCPI dépasse 20 ans (source : ASPIM/IEIF), ce qui correspond effectivement **au temps long propre à l'immobilier**,
- **Acheter des parts.** Cette option est pertinente dans **une optique long terme, dans le cadre d'une stratégie de diversification et d'entrée sur un point bas**. Les marchés immobiliers étant à considérer dans leur diversité, ceux qui répondent à des tendances longues comme la santé et le résidentiel continuent de proposer un profil de rendement/risque attractif.

Chacune de ces trois options doit être étudiée en fonction de la situation personnelle des investisseurs et des objectifs patrimoniaux sur le long terme, avec l'aide de son conseiller de gestion de patrimoine.

Sélection

PATRIMOINE

Publication réalisée par les équipes de Numios - Mis en ligne en juin 2024

SAS NUMIOS – Société par actions simplifiée au capital social de 10 000 € - n° Siret : 90913869500012 au RCS de PARIS – code APE 7022Z – 20 rue Royale 75008 PARIS 8 – contact@numios.fr – www.numios.fr. Enregistré à l'ORIAS sous le n° 22002127 (www.orias.fr) en qualité de : Conseiller en investissement financier adhérent de LA COMPAGNIE CIF, association agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers ; Intermédiaire en assurance en qualité de courtier adhérent de LA COMPAGNIE IAS, association agréée auprès de l'ACPR ; Intermédiaire en opérations de banque et services de paiement en qualité de courtier adhérent de LA COMPAGNIE IOBSP, association agréée auprès de l'ACPR ;

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Transaction immobilière sur immeubles et fonds de commerce - Titulaire de la carte professionnelle de l'immobilier n° CPI 75012023000000016 délivrée par la CCI de Paris Ile de France. Assurance Responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de : AIG EUROPE SA, siège social TOUR CBX 1 Passerelle des Reflets 92400 COURBEVOIE. Médiateur : CNPMEDIATION CONSOMMATION - 27 avenue de la Libération - 42400 SAINT CHAMOND
Ne peut recevoir aucun fonds, effet, ou valeur.