

# SÉLECTION PATRIMOINE

La lettre exclusive des clients du groupe Primonial

JANVIER 2022

Publication réalisée par les équipes du groupe Primonial  
et achevée de rédiger le 4 janvier 2022.



**E&R PATRIMOINE** - SARL au capital de 2 000 € • RCS de Mulhouse • N° ORIAS 20002985 • www.orias.fr • SIRET 881 968 747 00017 • Code APE 6622Z - N° d'identification TVA FR 05 881 968 747 • IBAN : FR 76 10278 03051 00020858502 54 • BIC : CMCIFR2A - Statut CIF IAS - IOBSP et adhésion ANACOFI-CIF / ANACOFI-IOSB / ANACOFI- Mr Lionel SOMMER - Portable : 07 83 85 74 40 - lsommer@er-patrimoine.com.

## SOMMAIRE

**p. 2** | COMMENT SE RÉPARTIT L'ÉPARGNE DES FRANÇAIS ?

**p. 4** | ASSURANCE VIE, PER, SCPI, MARCHÉS FINANCIERS, IMMOBILIER LOCATIF : PANOMARA DES POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENT EN 2022

**p. 7** | ASSURANCE VIE : QUE FAIRE FACE À LA BAISSÉ DES RENDEMENTS DES FONDS EN EUROS ?

**p. 8** | "LES MARCHÉS ACTIONS PEUVENT ENCORE PROGRESSER EN 2022"

**p. 10** | QUELLES PERSPECTIVES POUR L'IMMOBILIER COMMERCIAL ?

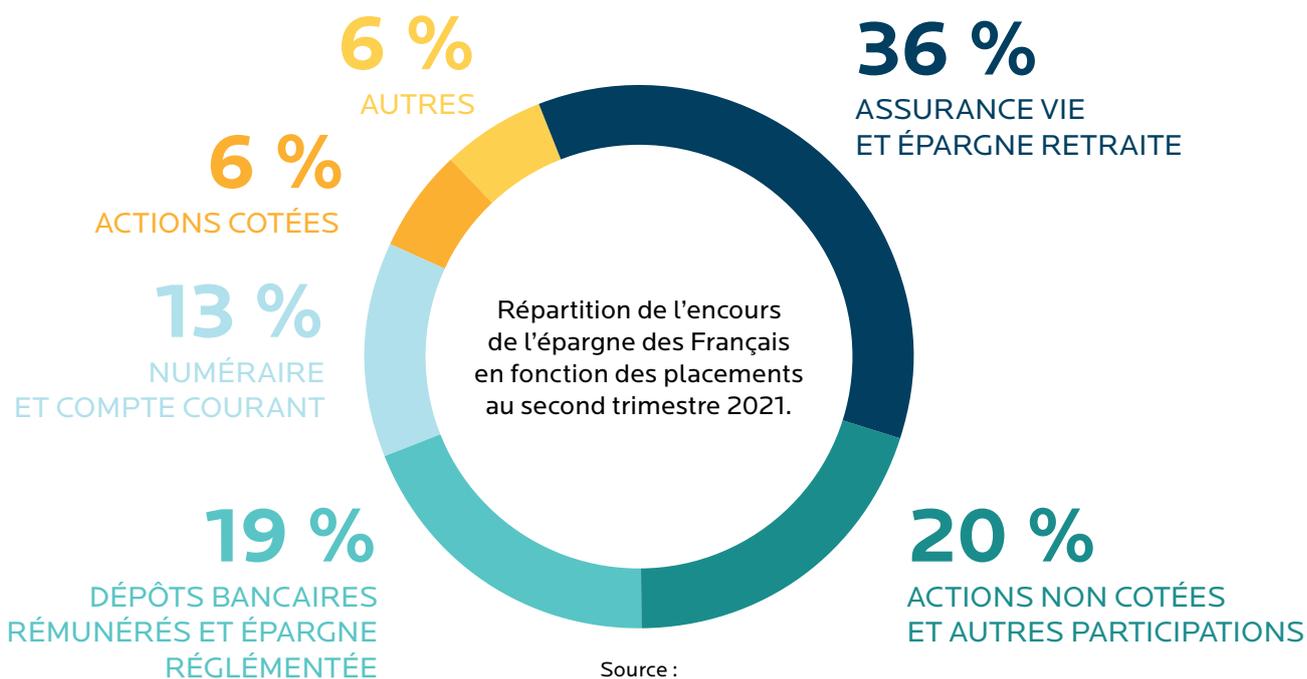
**p. 12** | BIEN PRÉPARER SA RETRAITE

**p. 14** | LE PER EST-IL FAIT POUR VOUS ?

## COMMENT SE RÉPARTIT L'ÉPARGNE DES FRANÇAIS EN 2021?

Malgré une légère baisse par rapport à 2020, le taux d'épargne des ménages français (10,6 %) reste supérieur à celui d'avant la crise sanitaire. Quels sont les produits privilégiés par les épargnants ? Une récente étude de la Banque de France permet d'y voir plus clair. État des lieux.

### L'ÉPARGNE DE PRÉCAUTION SORT ENCORE GAGNANTE



Source :  
Banque de France, Primonial  
2<sup>e</sup> trimestre 2021

Au deuxième trimestre 2021, les ménages français ont épargné 44,4 milliards d'euros, soit une hausse de 3,8 milliards par rapport au trimestre précédent. Par rapport à 2020, ces chiffres sont néanmoins à la baisse. Au total, depuis le début de la pandémie, l'épargne des Français a augmenté de 150 milliards d'euros. Face à l'incertitude économique, les Français conservent leur épargne sur

leurs comptes courants ou sur les produits d'épargne réglementée comme le livret A. Une tendance qui ne devrait pas évoluer à moyen terme. Selon la Banque de France, les premières données disponibles pour le troisième trimestre 2021 montrent même une légère augmentation du flux en numéraire et compte courant.

# OÙ INVESTIR EN 2022 ?

## LE LIVRET A

Comme en 2020, le livret A est le grand gagnant de cette année. Depuis mars 2020, la collecte du placement préféré des Français s'est élevée à 40,7 milliards d'euros, soit près de 2,3 milliards d'euros en moyenne par mois. Si l'on intègre les données du livret de développement durable et solidaire (LDDS), ce montant atteint même 53,2 milliards d'euros. Résultat, l'encours du livret A et du LDDS a battu un nouveau record à 468,9 milliards d'euros en août 2021.

Une tendance qui pourrait néanmoins s'inverser légèrement dans les prochains mois. En octobre 2021, le livret A a ainsi enregistré sa plus forte décollecte depuis 2014. Si cette période est traditionnellement mauvaise pour le livret A à cause du paiement de la taxe d'habitation, l'ampleur de la décollecte (-3,4 milliards d'euros) semble indiquer que les français seraient peut-être prêts à orienter leur épargne vers des placements de plus long terme, comme l'assurance vie.

## L'ASSURANCE VIE

Après le livret A, l'assurance vie est le placement qui a le plus collecté en 2021. Avec une collecte nette de 2,7 milliards d'euros en octobre 2021, l'assurance vie a même réalisé le meilleur mois d'octobre de son histoire, selon la Fédération française de l'assurance (FFA). Fin octobre 2021, les encours des contrats d'assurance vie atteignaient 1 861 milliards d'euros, soit une hausse de 6 % sur un an.

Les supports en unités de compte (UC) sont les grands gagnants de ce rebond (voir article p. 7). Plus rémuné-

rateurs mais plus risqués que les fonds en euros dont le capital est garanti, ils continuent d'inscrire mois après mois des records de collecte. En octobre 2021, sur les 13,2 milliards d'euros versés sur des contrats d'assurance vie, 5 milliards, soit près de 38 %, ont été investis sur des unités de compte et 62 % ont été versés sur des fonds en euros sécurisé. Pour comparaison, avant la crise sanitaire, ces ratios étaient plutôt de 30 % et 70 %.

## LES ACTIONS

Sur un an, les Français ont investi 8,3 milliards d'euros sur les actions cotées, un chiffre en légère baisse par rapport à 2020. Néanmoins, la collecte reste supérieure à celle d'avant crise. Une tendance qui devrait là encore se confirmer à moyen terme. Selon le dernier baromètre de l'épargne et de l'investissement réalisé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), les intentions de souscription des placements en actions sont en hausse, en particulier chez les plus jeunes.

La flambée des indices enregistrée en 2020 et 2021 n'est pas étrangère à ce retour en grâce des actions (voir entretien p. 8). Ainsi, 35 % des Français déclarent avoir l'intention de placer en actions à plus ou moins long terme, contre 28 % en 2019. La proportion s'élève même à 49 % chez les moins de 35 ans.



## PANORAMA DES POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENT EN 2022

Depuis le début de la crise sanitaire, les Français ont privilégié une épargne de précaution et ont orienté leurs investissements sur le livret A qui offre pourtant un rendement très faible. Cet article a pour objectif de faire un tour d'horizon des différentes possibilités d'investissement qui s'offrent à vous. Attention néanmoins, chaque situation est unique. Avant de prendre une décision, n'hésitez pas à contacter votre conseiller en gestion de patrimoine pour choisir ensemble la solution la plus adaptée à vos objectifs patrimoniaux et à vos projets de vie.

### L'ASSURANCE VIE

#### C'EST QUOI ?

L'assurance vie est un contrat par lequel l'assureur s'engage à verser une rente ou un capital à une personne, le souscripteur, moyennant une prime. Celle-ci est variable d'un contrat à un autre.

#### C'EST POUR QUI ?

Véritable couteau suisse de l'épargne, l'assurance vie correspond à tous les profils d'épargnants. En fonction des supports choisis, elle s'adapte à vos besoins et à votre profil de risque. En plus d'offrir une épargne facilement disponible, elle vous permet de répondre à de nombreux objectifs patrimoniaux.

#### POURQUOI C'EST INTÉRESSANT EN 2022 ?

C'est tout simplement le placement préféré des Français. Selon la Fédération française de l'assurance (FFA), l'encours total de l'assurance vie s'élevait à 1 812 milliards d'euros à fin 2020. C'est quatre fois plus que les encours du livret A et du Livret de développement durable cumulés. Bien que les rendements des fonds en euros soient en baisse depuis plusieurs années, la diversité des supports plaident en faveur de l'assurance vie. Dans cette enveloppe, il est ainsi possible de combiner des fonds en euros garantis en capital avec des unités de comptes<sup>1</sup> plus risquées mais potentiellement plus rémunératrices, pour rendre son investissement un peu plus dynamique.



1. L'investissement en unités de compte présente un risque de perte en capital.

2. TARGET+ est un contrat d'assurance collective sur la vie multisupport assuré par Oradéa Vie et commercialisé par Primonial en sa qualité d'intermédiaire en assurance vie. Il présente, sur la part investie en unités de compte, un risque de perte en capital. Oradéa vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur.

## LE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE (PER)

### C'EST QUOI ?

Présent sur le marché depuis octobre 2019, le PER a été conçu pour donner un second souffle à l'épargne retraite. Les sommes versées sont bloquées jusqu'à la retraite (sauf exceptions autorisant un déblocage anticipé comme l'achat de la résidence principale par exemple) mais les versements volontaires sont immédiatement déductibles du revenu imposable.

### C'EST POUR QUI ?

Les épargnants entre 35 et 50 ans, fortement imposés (avec un taux marginal d'imposition compris entre 30 % et 45 %) et qui souhaitent préparer leur retraite tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

### POURQUOI C'EST INTÉRESSANT EN 2022 ?

Pour bien préparer sa retraite, synonyme de baisse de revenus, il est important d'anticiper et de commencer à mettre de l'argent de côté le plus tôt possible.

## LES SCPI

### C'EST QUOI ?

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont des produits financiers permettant d'accéder au marché de l'immobilier tertiaire en France. Les investisseurs achètent des parts de SCPI. Toute la gérance locative est prise en charge par la société de gestion. En contrepartie, celle-ci prélève des frais de gestion.

### POUR QUEL PROFIL ?

Ce produit s'adresse à des investisseurs ayant des liquidités à placer et cherchant des placements générant des revenus réguliers, sans contrainte ni aléas de gestion. Attention, l'horizon de placement conseillé est d'au moins dix ans.

### POURQUOI C'EST INTÉRESSANT EN 2022 ?

Avec un rendement moyen net oscillant autour de 4 %<sup>5</sup> depuis cinq ans selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), les SCPI séduisent de plus en plus les épargnants français. Malgré la crise sanitaire, l'immobilier professionnel connaît des mutations profondes qui offrent des opportunités de placement (cf. page 10).

3. PrimoPER est un contrat d'assurance collective sur la vie souscrit par l'association ADRECO auprès d'ORADEA VIE dans le cadre des articles L.142-1 et suivants du Code des Assurances et dans le cadre fiscal du « plan d'épargne retraite » (PER).
4. L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non leur valeur. La valeur des unités de compte qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat.
5. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



## LES MARCHÉS FINANCIERS

### C'EST QUOI ?

Les marchés financiers sont des lieux où les investisseurs négocient des titres à l'achat ou à

la vente. Selon l'Autorité des marchés financiers (AMF), les marchés financiers sont divisés en cinq compartiments : le marché action où les entreprises lèvent des capitaux via un appel public à l'épargne pour financer leur croissance, le marché obligataire, le marché monétaire, le marché des produits dérivés et le marché des devises.

### C'EST POUR QUI ?

Pour investir directement sur les marchés financiers, vous devez avoir une certaine connaissance et expérience financière. Vous pouvez néanmoins y accéder via

différents produits tels que l'assurance vie via des unités de compte. Dans tous les cas, votre profil doit avoir une certaine appétence pour le risque et un horizon de placement important.

### POURQUOI C'EST INTÉRESSANT EN 2022 ?

La crise sanitaire et économique n'a eu qu'un impact modéré sur les marchés financiers. Le rebond commencé en 2020 s'est maintenu l'année dernière et devrait se poursuivre en 2022 (cf. p 8). Pour profiter des opportunités de rebond, le mot d'ordre est diversification.

## L'IMMOBILIER LOCATIF

### C'EST QUOI ?

L'investissement en immobilier locatif consiste à acheter un logement pour le louer. En réalisant cet investissement dans le cadre d'un dispositif fiscal, comme le Pinel, il est possible de réduire ses impôts. Attention néanmoins, investir avec un dispositif fiscal est contraignant car il faut s'engager à remplir un certain nombre de conditions pour en bénéficier.

### POUR QUEL PROFIL ?

Ce type d'investissement s'adresse à des investisseurs disposant d'un apport et souhaitant développer leur capital grâce à l'effet de levier du crédit.

### POURQUOI C'EST INTÉRESSANT EN 2022 ?

L'engouement des Français pour l'investissement locatif ne se dément pas. La part des achats consacrés à l'investissement locatif a bondi de 12 points en trois ans, selon le réseau Century 21. Ainsi, les achats de biens immobiliers destinés à la location représentaient, en 2020, 29,4 % de toutes les transactions. Les évolutions liées à la pandémie sont sources d'opportunités d'investissement.



## ASSURANCE VIE : QUE FAIRE FACE À LA BAISSSE DES RENDEMENTS DES FONDS EN EUROS ?

**Placement préféré des Français, l'assurance vie a longtemps pu profiter de fonds en euros attractifs. Mais depuis quelques années, le rendement annuel moyen des fonds en euros ne cesse de diminuer. Dans un tel contexte, quelle stratégie adopter. Éléments de réponse.**

Le rendement annuel moyen des fonds en euros<sup>6</sup> n'était que de 1,3 % en 2020 selon la Fédération Française de l'Assurance. Pour comparaison, il était de 1,8 % en 2018 et de 2,3 % en 2015. Et ce recul devrait se poursuivre en 2021. Selon le cabinet Facts & Figures, ce taux net moyen devrait atteindre 1 %. Cette baisse est d'autant plus forte que l'inflation est repartie à la hausse en 2021.

### DES FONDS EN EUROS NOUVELLE GÉNÉRATION

Face à une telle tendance, les assureurs doivent imaginer de nouvelles offres et habituer leurs clients à prendre une part de risque. Les épargnants sont en effet de plus en plus nombreux à analyser leurs contrats et à réfléchir à une nouvelle diversification qui leur permettra d'aller sur des classes d'actifs qui offriront de meilleurs rendements potentiels.

Le premier réflexe à avoir est d'analyser votre contrat d'assurance vie en regardant le taux de fonds en euros. En effet, aujourd'hui il existe d'autres fonds en euros qui performent le marché. On parle de fonds en euros « nouvelle génération ». En 2020, ces fonds ont affiché un rendement moyen de 2 %, contre 1,3 % pour l'ensemble du marché selon Les Échos.

Parmi ces fonds en euros « nouvelle génération », deux types de fonds se démarquent : ceux à dominante thématique (immobilière ou plus récemment infrastructure même) et ceux à dominante financière.



### LES UNITÉS DE COMPTE

L'assurance vie permet également d'accéder, via les unités de compte, à une large gamme de supports. Certains contrats en comptabilisent plusieurs centaines. Ces dernières ne garantissent pas votre capital mais offrent des perspectives de rendement plus intéressantes.

Elles vous permettent d'accéder à de nombreuses classes d'actifs comme les marchés financiers, l'immobilier avec des SCPI, SCI ou OPCI, et le capital-investissement. À vous de les choisir pour garder une cohérence et une diversification sur l'ensemble de vos placements.

Par exemple, si vous avez un fonds en euros nouvelle génération à dominante financière, vous pouvez choisir, en fonction de votre profil de risque, une unité de compte plus orientée vers l'immobilier ou encore le capital-investissement.

6. Rendement annuel net de frais de gestion et hors prélèvement sociaux et fiscaux. Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

## « LES MARCHÉS ACTIONS PEUVENT ENCORE PROGRESSER EN 2022 »



Par **Nadine Trémollières**,  
Directeur Primonial Portfolio Solutions

**En 2021, les marchés actions ont battu record sur record. À quoi faut-il s'attendre pour cette nouvelle année ? Entretien avec Nadine Trémollières, Directeur de Primonial Portfolio Solutions.**

### QUEL BILAN DRESSEZ-VOUS DE 2021 ?

**Nadine Trémollières.** Ce fut une année exceptionnelle. Quasiment tous les plus hauts historiques ont été dépassés. De plus, chose rare, ce fut une année homogène pour les pays développés, avec des performances supérieures à 20 % pour les marchés américains et européens à la fin décembre. Ces performances sont d'autant plus remarquables qu'elles font suite à une année 2020 déjà très bonne où les marchés d'actions internationales avaient progressé. Cela fait désormais trois années consécutives de forte hausse sur les marchés financiers développés alors que les marchés émergents accusent des difficultés sur 2021.

"2021 a été  
une année exceptionnelle"

### QUELS ONT ÉTÉ LES MOTEURS DE CETTE HAUSSE ?

**N.T.** La réouverture des économies et le retour de la croissance sont, selon moi, les deux principaux facteurs. Cela a permis un rebond de certains secteurs d'activité qui avaient été pénalisés par la crise sanitaire. Je pense notamment au secteur du luxe, un des grands gagnants de 2021. En parallèle, le secteur des technologies, qui avait déjà surperformé en 2020, a continué son ascension. Le Nasdaq, indice américain représentant les

valeurs technologiques, enregistre une hausse de 22 % en 2021 (en USD au 31/12/2021), après avoir gagné près de 40 % en 2020. Certaines valeurs ont connu une évolution exceptionnelle, à l'instar de Tesla (+743 % en 2020 et +50 % en 2021). Cette progression continue atteste d'un potentiel de croissance toujours important pour les sociétés qui révolutionnent la façon de se déplacer, de communiquer ou encore de se divertir. De plus, la digitalisation des entreprises n'est plus considérée comme une réponse opportuniste à la crise de 2020 mais constitue désormais un prérequis pour accélérer leur croissance, s'inscrivant sur une tendance durable.

### LE MARCHÉ FRANÇAIS A-T-IL PROFITÉ DE CET ENGOUEMENT ?

**N.T.** Le CAC 40 affiche une des meilleures performances de la zone euro, avec un gain de près de 32 % à fin décembre (en EUR). Cela est dû aux très bonnes performances du secteur du luxe, qui représente près d'un tiers de la cote parisienne, et également au rebond des valeurs bancaires, qui après une année 2020 très compliquée, affichent de meilleures perspectives de croissance.

### QUELS ONT ÉTÉ LES GRANDS PERDANTS ?

**N.T.** L'Asie a été l'une des zones géographiques qui a connu la plus forte baisse sur 2021. Depuis le début de l'année, le MSCI China a enregistré une perte de 21 % (en USD). Cela s'explique par plusieurs facteurs. Tout d'abord, la hausse du dollar qui a entraîné une baisse de

# OÙ INVESTIR EN 2022 ?



flux d'entrée des investisseurs sur cette zone. De plus, dans ces pays, les campagnes de vaccination ont été beaucoup moins réussies qu'en Europe ou aux États-Unis, ce qui a engendré des reconfinements locaux et des fermetures d'usines. Enfin, la Chine a été l'un des premiers pays à procéder à un resserrement monétaire et à mettre en place diverses mesures protectionnistes. Au niveau sectoriel, le secteur des loisirs et des transports européen n'a pas parfaitement bénéficié de la régression du Covid et a connu une année difficile en très légèrement progression + 3,7 %). Même si la situation sanitaire s'est améliorée, elle n'a pas permis de revenir à un niveau d'activité d'avant-crise.

## RESTE-T-IL DE LA MARGE DE PROGRESSION POUR LES MARCHÉS ACTIONS ?

**N.T.** Je pense que oui. Tout simplement car les investisseurs n'ont pas beaucoup d'options pour aller chercher de la performance. L'obligataire n'est plus un segment qui en délivre, bien au contraire. C'est donc la rareté des options d'investissement qui contribue au succès des marchés actions. Et, il n'y a pas de raison que cela change en 2022.

Il y a néanmoins des points à surveiller, comme le taux de croissance des pays développés, les résultats financiers des entreprises et l'évolution de la situation sanitaire. Mais pour moi, la seule problématique qui pourrait vraiment inverser la tendance à court/moyen terme est l'inflation. Pour le moment, les investisseurs semblent partager l'avis des banques centrales qui estiment que les hausses constatées depuis plusieurs mois ne sont que transitoires. Je ne pense pas que 2022 fasse aussi bien que 2021 mais on avait déjà dit cela fin 2020... Pour résumer, je suis sereine tout en restant attentive.

## "L'inflation est la plus grande menace"

### DANS QUOI INVESTIR EN 2022 ?

**N.T.** En termes de classes d'actifs, je pense aux actions bien sûr ! Mais dans une optique de diversification, l'immobilier et les actifs dits « alternatifs », de type private equity ou infrastructure peuvent être intéressants car ils permettent de s'exposer à des classes d'actifs moins corrélées entre elles.

En termes de secteurs, je continuerai à privilégier le développement durable tout en étant très sélectif. En effet, ce secteur a déjà des valorisations élevées. Néanmoins, l'engouement est tel, que ce soit de la part des investisseurs que des consommateurs, qu'il est important de se positionner dessus. Je dirai ensuite le secteur du numérique. Les entreprises travaillant dans le digital ont encore des marges de croissance importantes. Et enfin, la santé est un secteur à ne pas négliger. Nous n'avons pas encore vaincu le coronavirus.

Au niveau géographique, je privilégierai l'Asie, et notamment la Chine qui a été pénalisée l'an dernier, mais qui selon moi n'occupe pas la place qu'elle devrait. En termes de valorisation, il peut y avoir de bonnes affaires. D'autant plus, que les actions européennes et américaines ont des valorisations déjà très élevées après les hausses enregistrées en 2021.

*Propos recueillis le 04/01/2022 Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leur auteur à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Performances arrêtées au 31/12/2021.*

## QUELLES PERSPECTIVES POUR L'IMMOBILIER COMMERCIAL ?



Par **Henry-Aurélien NATTER**,  
Responsable Recherche chez Primonial REIM

**Avec 175 milliards d'euros investis sur neuf mois en 2021 (+ 7 % sur un an), le marché européen de l'immobilier commercial est à nouveau orienté à la hausse. Préoccupés par les risques économiques et financiers, les investisseurs ont poursuivi leur stratégie d'acquisition des actifs bien localisés avec des locataires solides. Henry-Aurélien Natter passe en revue les différentes catégories d'immobilier collectif en analysant leurs perspectives sur les cinq prochaines années.**



Les marchés des bureaux ayant une localisation centrale dans les villes demeurent attractifs pour les utilisateurs et sont donc les mieux positionnés pour le cycle actuel aussi bien en termes de valeur, de revenus que de liquidité.

La crise que nous traversons a conduit les utilisateurs à se projeter vers une organisation hybride du travail mixant bureau, tiers-lieux et travail à domicile. Les marchés avec un fort dynamisme économique et ayant une capacité à créer de nombreux emplois sont les marchés de demain. Dans cette configuration, les actifs/marchés « core » adaptés aux nouvelles caractéristiques du futur lieu de travail, avec des locataires solides et des baux longs devraient connaître les perspectives les mieux orientées sur la croissance des prix et des loyers alors que les actifs les moins sécurisés ou obsolètes pourraient connaître des corrections (emplacements secondaires, vacance importante, inadaptation aux nouveaux usages) ce qui pourrait impacter la capacité de ces biens/ marchés à délivrer un haut niveau de performance.

D'autre part, des opportunités seront à saisir dans les quartiers en devenir, des bureaux adaptés aux nouveaux

usages et ayant une bonne connexion au réseau de transport en commun.



Après avoir été fortement impactés au plus fort de la crise pandémique et s'être orientés vers une phase de stabilisation, certaines typologies de commerce vont connaître une prise de valeur pour les marchés ayant subi une correction trop sévère par rapport à leurs fondamentaux.

Toutefois, les commerces faisant face à un problème de fond de leur modèle économique pourraient voir leur valeur à nouveau ajustée. Après les décompressions constatées en 2020, une phase de stabilisation s'est ouverte pour une majorité des marchés en 2021, des ajustements sont actuellement à l'œuvre pour certaines typologies de commerce ayant connu une correction trop sévère par rapport à leurs fondamentaux.

Concernant la localisation, nous pensons que les actifs en pied d'immeuble et les centres commerciaux répondant aux nouvelles attentes des consommateurs devraient connaître les perspectives les mieux orientées sur la

# OÙ INVESTIR EN 2022 ?

valorisation et la croissance future des loyers alors que les actifs avec un emplacement secondaire, une vacance importante, un faible flux piéton ou des enseignes peu attractives pour le consommateur pourraient voir leur performance impactée.



## RÉSIDENTIEL

Les marchés du résidentiel en zone euro sont bien orientés et devraient permettre à une large majorité de métropoles européennes d'assurer une performance locative et en capital satisfaisante lors du dernier trimestre 2021, ce qui devrait également se confirmer lors du premier trimestre 2022.

En raison d'une pression forte pour se loger et d'un contexte économique porteur pour les ménages grâce notamment au dynamisme du marché de l'emploi, de taux d'intérêt bas et d'une épargne importante, nous maintenons nos perspectives de croissance des prix du résidentiel en zone euro dans les six prochains mois. De même, nous pensons que la hausse des loyers sera en ligne avec l'évolution de l'inflation.

Si les perspectives sont positives, cela ne signifie pas que des risques n'existent pas concernant une correction des prix comme : une hausse importante des taux d'intérêt pour limiter la surchauffe de l'économie en lien avec une inflation trop forte, des prix au m<sup>2</sup> trop élevés ou une croissance des prix décorrélée des fondamentaux d'un marché. Sur la période 2021-2026, les marchés européens du résidentiel ont majoritairement des perspectives de performance en capital et locative bien orientées.



## SANTÉ

Les infrastructures de santé sont stratégiques pour la qualité de vie des populations et constituent un enjeu de société en Europe. Il existe un important besoin de rénovation du parc des maisons de retraite médicalisées et de renforcer l'offre (cliniques, maisons de retraite

médicalisées, établissements spécialisés, etc.) dans l'ensemble des pays de la zone euro.

De très importants investissements devront être réalisés et portés par le secteur public et le privé, d'autant plus que la pression démographique restera forte d'ici 2025 et continuera de se renforcer dans la décennie suivante. La partie obsolète du parc des maisons de retraite médicalisées et le manque d'offre sur le marché constituent une source importante d'investissement en faveur des produits récents, bien localisés avec un exploitant solide. Nous maintenons nos perspectives positives concernant les capacités du secteur à délivrer une performance en capital et des revenus sécurisés sur le long terme à l'échelle de la zone euro.



## HÔTELLERIE

Après une intensification des campagnes vaccinales durant le premier semestre 2021, la réussite des campagnes de rappel entre la fin 2021 et le début 2022 ainsi que le nombre de personnes non vaccinées font toujours peser des incertitudes sur les risques de dérapage épidémique.

Trimestre après trimestre, les performances du secteur hôtelier s'améliorent progressivement en raison des débloquages et de l'ouverture progressive des frontières. Nous anticipons que les voyages intérieurs resteront le moteur principal de la croissance du secteur hôtelier et permettront de compenser les pertes subies par la réduction des flux de voyageurs en provenance des autres continents. À l'échelle du monde, l'Europe devrait à nouveau enregistrer la meilleure performance à l'horizon 2022.

*Achévé de rédiger le 10 novembre 2021. Cet article est un extrait de l'étude Convictions immobilières de novembre 2021 réalisée par Primonial REIM.*

## BIEN PRÉPARER SA RETRAITE

Pour faire face à la baisse des revenus au moment de la retraite, il est important d'anticiper le plus tôt possible. Voici les questions qu'il faut se poser avec le cas d'Isabelle et Laurent.

### LA SITUATION

Maintenant que leurs enfants sont autonomes financièrement et qu'ils ont remboursé leur résidence principale, Isabelle et Laurent souhaitent mettre de l'argent de côté pour préparer leur retraite. Mais, à respectivement 47 ans et 49 ans, ils craignent qu'il soit trop tard.

### L'AVIS DU CONSEILLER

Plus que jamais, la préparation de sa retraite doit constituer un axe majeur dans l'organisation de son patrimoine. Entre l'allongement des durées de cotisations et la baisse des pensions, il est indispensable de se montrer prévoyant et d'anticiper la perte de revenus au moment du passage à la retraite. Plus vous commencerez à préparer votre retraite tôt, plus les possibilités d'épargne seront importantes.

Isabelle et Laurent disposent encore d'une dizaine d'années pour se préparer. Ce laps de temps leur permettra d'investir dans une large gamme de classe d'actifs. De plus, n'ayant plus d'enfants à charge et ayant déjà remboursé l'achat de leur résidence principale, ils disposent désormais d'une capacité d'épargne conséquente qu'ils peuvent mettre à profit pour leur retraite.

Avant toute chose, il convient de faire un bilan de retraite afin de déterminer à quel âge vous pourrez partir à la retraite avec tous vos droits, à quel montant s'élèvera votre pension et quelles solutions financières vous pourriez mettre en place pour compenser votre future perte de revenus. Les solutions d'épargne doivent répondre aussi bien à vos besoins actuels qu'à vos objectifs de retraite. Pour bien cerner vos besoins au moment de la retraite vous devez établir votre futur budget. En effet, au moment de la retraite, vos revenus seront amenés à baisser. Mais qu'en est-il de vos dépenses ? Pour vous aider à avoir une idée plus précise de ce qui vous attend, il faut vous poser les bonnes questions. Qu'est-ce qui sera déjà payé au moment de ma retraite ? Au contraire, de quoi devrais-je toujours m'acquitter ? Quelles économies suis-je prêt à réaliser pour réduire mon budget ?

En répondant à ces questions, vous déterminerez de combien vous aurez besoin en plus de votre pension pour garder votre qualité de vie. Cela vous donne une ampleur de l'épargne que vous devrez accumuler avant votre arrivée à la retraite. Pour limiter les risques, le mot d'ordre est la diversification. C'est pourquoi, dans le cas d'Isabelle et Laurent, il est conseillé de répartir leur épargne sur différents supports.





## RETRAITE PAR CAPITALISATION

Dans le système par capitalisation, les salariés épargnent pour financer leur propre retraite le moment venu. Chacun est alors libre de décider quelle part de ses revenus il met de côté chaque mois et où il la place. Une fois à la retraite, on obtient alors l'argent issu de ce qu'on a épargné durant sa vie active.

Au contraire, dans la retraite par répartition, les cotisations actuelles des salariés servent à financer les pensions des citoyens qui sont à la retraite à ce moment.

## LES BONS RÉFLEXES À ADOPTER

- Faire un bilan retraite pour déterminer à quel âge vous pourrez partir à la retraite avec tous vos droits et à quel montant s'élèvera votre pension.
- Définir son budget à la retraite.
- Commencer à épargner le plus tôt possible.
- Se faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine pour choisir les produits les plus adaptés en fonction de votre profil d'investisseur et vos objectifs patrimoniaux.
- Diversifier vos placements.



## LE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE (PER)

Pour développer la retraite par capitalisation (cf. encadré), le gouvernement a mis en place un nouveau plan d'épargne retraite (PER). Le Plan d'Épargne Retraite individuel (PERin) permet de vous constituer un capital pour votre retraite tout en réduisant vos impôts dès aujourd'hui.

## L'ASSURANCE VIE

Produit d'épargne préféré des Français avec pas moins de 38 millions de contrats ouverts à fin 2019 selon la Fédération Française de l'Assurance (FFA), l'assurance vie offre des possibilités d'épargne variées. Grâce aux possibilités de rachats programmés, elle se révèle ainsi être une très bonne option pour préparer sa retraite.

## L'INVESTISSEMENT LOCATIF DIRECT

Investir dans l'immobilier à crédit vous permet de vous constituer un patrimoine avec un capital de départ réduit en utilisant l'effet de levier du crédit et en limitant votre effort d'épargne personnel grâce aux loyers versés par le locataire. Dans certains cas, vous pouvez également bénéficier d'avantages fiscaux.

## LES SCPI

L'investissement dans l'immobilier reste aujourd'hui le moyen préféré des Français pour préparer leur retraite. Il permet de se constituer un patrimoine et d'obtenir des revenus réguliers. Cependant, il existe plusieurs freins, que ce soit le besoin en capital ou les difficultés liées à la location. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une solution intermédiaire intéressante pour bien préparer sa retraite.

## LE PER EST-IL FAIT POUR VOUS ?





**oui** Bien sûr !

Avez-vous opté pour des supports d'investissement innovants, spécialement conçus pour l'épargne retraite par La Financière de L'Échiquier<sup>2</sup> ?

**VOUS AVEZ DÉJÀ UN PrimoPER !**

Avec votre contrat, vous préparez activement votre retraite. N'hésitez pas à contacter votre conseiller pour affiner votre stratégie retraite.



**oui**

**non**

Mais avez-vous pensé aussi à la protection de vos proches ?

**non**



**OUVREZ UN PrimoPER !**

Avez-vous entendu parler de PrimoPER, le plan d'épargne retraite de Primonial avec des supports d'investissement innovants et la garantie plancher<sup>3</sup> automatiquement incluse dans le contrat ?

Contactez votre conseiller pour en savoir plus, il saura vous accompagner dans le choix du contrat d'épargne le plus adapté à votre situation.



**oui**

j'ai donc déjà ouvert un PER !

**non**

Avez-vous pris en compte la possibilité d'optimiser votre fiscalité actuelle ?

**Un maître mot pour préparer sa retraite : ANTICIPATION**

Plus tôt vous commencez à épargner, moins sera l'effort financier vous permettant de réaliser vos projets.

**oui**

Alors, comment faire pour ma retraite ?

**OUVREZ UN PER !**

Parlez-en avec votre conseiller qui saura vous indiquer le produit d'épargne le plus adapté à votre situation, par exemple un PER.

**Le contrat PrimoPER présente un risque de perte en capital sur la partie investie en unités de compte<sup>4</sup>, qui ne garantissent pas le capital versé.**

PrimoPER est un contrat d'assurance collective sur la vie souscrit par l'association Adreco auprès d'Oradéa Vie dans le cadre des articles L.142-1 et suivants du Code des Assurances et dans le cadre fiscal du « Plan d'Épargne Retraite » (PER). // 1. Source : Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques, Les retraités et les retraites, édition 2021. // 2. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP91004, filiale du groupe Primonial. // 3. En cas de décès avant 70 ans, cette garantie permet de compenser les éventuelles moins-values du contrat en versant un capital supplémentaire aux bénéficiaires désignés. Ce capital correspond à la différence entre la somme des versements (minorée des frais sur versements et des rachats) et le capital constitué à la date du décès. Se référer à la Notice d'Information pour connaître les conditions d'application de la garantie plancher. // 4. L'assureur, Oradéa Vie, ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information.

# VOTRE AGENDA PATRIMONIAL

## JANVIER

### INVESTISSEMENTS – ASSURANCE VIE

Annonce des taux de rendement des fonds en euros.

## FÉVRIER - MARS

### INVESTISSEMENTS – ASSURANCE VIE

Annonce des dates prévisionnelles d'envoi des relevés de situation annuels des compagnies d'assurance. Ce document vous renseigne sur la

situation de votre contrat au 31 décembre 2021. Il est établi par l'assureur est envoyé au cours du premier trimestre une fois la participation aux bénéfices intégrée.

### INVESTISSEMENTS - SCPI

Annonce du rendement 2021 des SCPI et réception du bulletin trimestriel d'information de vos SCPI. Ce document trimestriel envoyé par la société de gestion présente les faits marquants et les chiffres clés de la SCPI sur le trimestre écoulé.



# PRIMONIAL

RETROUVEZ-NOUS SUR NOS RÉSEAUX SOCIAUX



Toutes prévisions ou opinions exprimées sont propres à Primonial à la date d'édition de ce document et sont susceptibles de changer à tout moment sans préavis. Les informations contenues dans ce document ont été prises à des sources considérées comme fiables et à jour, cependant leur exactitude ne peut être garantie. Les solutions présentées ne sont pas limitatives, il s'agit d'exemples qui doivent être adaptées à la situation et au profil de risque de chaque investisseur. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable de performances futures. Ce document n'est destiné qu'à des fins d'information et ne constitue ni une proposition, ni une offre d'achat ou tout autre transaction portant sur les instruments financiers qui y sont visés ni un conseil en placement. Préalablement à tout investissement, l'investisseur est invité à se rapprocher de son conseiller et à prendre connaissance des versions les plus récentes des prospectus.

Ce document a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables. Primonial ne peut cependant en garantir l'exactitude ni l'exhaustivité. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

**PRIMONIAL** - SAS au capital de 173 680 €. 484 304 696 RCS Paris. TVA intracommunautaire FR 85 484 304 696. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z. Conseiller en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF sous le N° E001759, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, Intermédiaire en Assurance inscrit en qualité de courtier et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque et en Service de Paiement inscrit à l'ORIAS sous le N° 07 023 148. Agent de services de paiement enregistré au registre des agents financiers REGAFI auprès de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution N° 84518, mandaté par Budget Insight, établissement de paiement agréé, 7 rue de la Croix Martre 91120 Palaiseau. Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et fonds de commerces avec détention de fonds » N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France conférant le statut d'Agent immobilier. Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière Police N° ABZX73-001 souscrite auprès de Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington 75008 Paris. Siège social : 6-8 rue Général Foy 75008 Paris. Tél. : 01 44 21 70 00 Fax : 01 44 21 71 23. Adresse postale : 6-8 rue Général Foy - CS 90130 - 75008 Paris.