



# SÉLECTION **PATRIMOINE**

La lettre exclusive des clients du groupe Primonial

**OCTOBRE 2021**

---

Publication réalisée par les équipes du groupe Primonial  
et achevée de rédiger le 8 octobre 2021.



## **SOMMAIRE**

### **p. 2 | À LA UNE**

COMMENT RÉUSSIR SON  
INVESTISSEMENT IMMOBILIER

### **p. 16 | ÉPARGNE**

- PRÉPARER SA RETRAITE
- DÉFISCALISER AVEC UNE SCPI

### **p. 20 | FINANCE**

ISR ET PERFORMANCE

### **p. 24 | POINT MARCHÉS**

**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-IOB / ANACOFI- Mr Lionel SOMMER - Portable : 07 83 85 74 40 - lsommer@er-patrimoine.com.

## DOSSIER

---

# COMMENT RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?



## « LES INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER SONT AU VERT »



Après une année 2020 compliquée, le marché immobilier retrouve des couleurs. Le nombre de transactions et les prix repartent enfin à la hausse. À quoi faut-il s'attendre d'ici la fin de l'année ?

Éléments de réponse avec Stéphane Van Huffel, Directeur général de la plateforme de référencement immobilière Leemo.

### Quel a été l'impact de la crise sanitaire sur l'évolution des prix de l'immobilier ?

**Stéphane Van Huffel.** La crise sanitaire n'aura eu qu'un impact très limité sur l'évolution des prix immobiliers. Elle a surtout sclérosé le marché en freinant les transactions pendant de nombreux mois. Mais, une fois que les restrictions sanitaires ont été levées, le marché immobilier a su rebondir. Le volume des ventes de logements anciens sur les douze derniers mois a atteint 1 130 000 transactions à fin mai 2021.

C'est tout simplement un niveau record depuis 2000. Quant aux prix, ils sont également repartis à la hausse. Ainsi, sur la même période, le prix des logements anciens a progressé en France de 5,9 %.

Ces hausses s'expliquent bien sûr principalement par le report des ventes non réalisées en 2020 durant les confinements. Mais pas seulement. Elle traduit également un nouveau dynamisme du marché immobilier. Ainsi, la principale conséquence de la crise sanitaire sur le marché immobilier aura été de modifier les attentes des acheteurs. Ces derniers veulent des biens plus grands, avec un jardin et sont désormais prêts à s'éloigner des centres-villes et des grandes agglomérations. Nous assistons à une migration immobilière. On observe cette tendance aussi bien dans le nombre de transactions que dans l'évolution des prix.

Ainsi, si le nombre de transactions augmente fortement, c'est avant tout au profit d'une nouvelle typologie de biens et vers des zones géographiques qui s'éloignent des grandes villes.

### Cette reprise a été également soutenue par les taux d'intérêt ?

**S. V. H.** Oui, sans aucun doute. Malgré quelques fluctuations, les taux d'intérêt du crédit se sont maintenus à des niveaux bas tout au long de cette année. En avril 2021, le taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers a même atteint un nouveau point bas à 1,15 % en avril 2021, selon le courtier MeilleurTaux. Ces taux ont permis d'augmenter la capacité d'endettement des acheteurs.

À ce titre, il faut souligner l'importance du rôle joué par la Banque centrale européenne (BCE) qui a fait le choix de soutenir l'économie en continuant sa politique monétaire accommodante.

### "Nous assistons à une migration immobilière."

Plus largement, l'État français a fait le choix de protéger la demande en soutenant l'économie. Grâce aux différents plans d'aides mis en place (prêt à taux zéro pour les entreprises en difficulté, chômage partiel pour les salariés...) personne n'a été mis de côté et il y a eu finalement peu de défaut de paiement sur les loyers. Cela a permis de soutenir l'attractivité de l'investissement immobilier locatif.



### Justement, dans un tel environnement, est-ce le moment pour investir en immobilier ?

**S. V. H.** Quand il y a de l'affectif, comme c'est le cas pour une maison principale ou une résidence secondaire, je dirai que c'est toujours le moment. Et en ce qui concerne l'investissement immobilier locatif, il n'y a pas de raison de ne pas le faire.

Comme nous l'avons vu, les indicateurs du marché immobilier sont au vert. De plus, les taux bas permettent aux investisseurs de profiter au mieux du levier du crédit. Enfin, grâce à l'investissement immobilier, les investisseurs peuvent se constituer un patrimoine, créer des revenus complémentaires une fois le crédit remboursé et optimiser leur fiscalité s'ils passent par un dispositif fiscal.

C'est notamment le moment de réaliser un Pinel car ce dispositif arrive bientôt à échéance et nous ne savons pas encore ce qui pourrait le remplacer. Attention tout de même à bien calibrer la fiscalité de son projet immobilier. Il ne faut pas hésiter à en parler à son conseiller en gestion de patrimoine pour être sûr de choisir le bon dispositif.

### Comment se porte le marché immobilier du neuf ?

**S. V. H.** Mieux. Le nombre de réservation, et donc de ventes, a progressé de 16,2 % au cours du premier trimestre 2021 selon les chiffres de l'Insee. Quant aux mises en vente des promoteurs, elles ont augmenté de 12,1 % sur la même période. Là encore, cela s'explique par le redémarrage de l'activité après la crise sanitaire. Les chantiers qui avaient pris du retard peuvent enfin être commercialisés. Il y a néanmoins un chiffre plus inquiétant.

L'encours de logements a diminué de 11,4 %. Autrement dit, la hausse des ventes n'a pas pu être compensée par le lancement de nouveaux chantiers.

### "L'offre d'immobilier neuf risque de se réduire dans les prochains mois."

La situation ne risque pas de s'arranger dans les prochains mois. En effet, il est plus difficile d'obtenir des autorisations de mise en chantier avant des échéances électorales. Et la Présidentielle de 2022 ne risque pas de faire exception. L'offre d'immobilier neuf risque donc de se réduire dans les prochains mois. Or, nous l'avons vu la demande sera bien là. Cela risque d'entraîner une tension sur les prix dans le neuf en 2022.

Ainsi, si vous souhaitez réaliser un investissement immobilier locatif dans le neuf, mon conseil serait de ne pas attendre 2022 afin d'avoir un plus large choix.

### La sélection du bien est capitale pour la réussite d'un investissement immobilier. Comment Leemo accompagne les conseillers en gestion de patrimoine pour leur fournir les meilleurs projets immobiliers ?

**S. V. H.** Créée en 2012, Leemo est une plateforme digitale qui recense les programmes résidentiels neufs. Avec plus de 85 partenaires, 1 800 résidences et 20 000 lots référencés, nous donnons accès à l'offre immobilière résidentielle la plus large du marché. De plus, notre moteur de recherche performant permet de sélectionner une vingtaine de critères. Cet outil permet aux conseillers en gestion de patrimoine de trouver le bien le plus approprié aux besoins et objectifs de ses clients.

Une fois les critères déterminés, le conseiller en gestion de patrimoine peut comparer avec son client jusqu'à quatre biens. Aujourd'hui, Leemo développe quatre services regroupés sous l'acronyme CASA : C pour choix, A pour aide, S pour service et A pour accompagnement.

## INVESTISSEMENT IMMOBILIER : LES DIFFÉRENTES POSSIBILITÉS

Investir en immobilier : oui, mais comment ? Il existe de nombreuses possibilités : soit en direct en achetant un bien pour le louer, soit indirectement par l'intermédiaire de produits financiers. Dans le premier cas, on parle alors d'investissement immobilier locatif. Dans le second, on parle d'investissement pierre-papier car ce sont des investissements financiers dont le sous-jacent est constitué d'immobilier.

Explications sur ces deux possibilités.

### 1 - L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DIRECT



Particulièrement prisée des ménages ces dernières années, la solution de l'investissement immobilier locatif consiste à financer l'achat d'un bien (appartement ou maison) grâce au crédit. Le remboursement est pris en charge par la perception des loyers. Ces derniers contribuent ainsi au financement de l'investissement immobilier. Attention néanmoins, il peut également exister des frais dans l'investissement immobilier direct si vous faites gérer votre bien par une agence (cf. article p. 15).



#### À SAVOIR

Les biens immobiliers ne se limitent pas aux appartements et aux maisons. Vous pouvez également investir dans des biens de niche comme les places de stationnement, les garages ou encore les box de rangement. Ces solutions peuvent être notamment intéressantes si vous avez un budget réduit.

### 2 - L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER INDIRECT



L'investissement immobilier indirect peut prendre plusieurs formes. L'une d'entre elles sont les SCPI, des organismes de placement collectif dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier pour le compte d'investisseurs particuliers ou institutionnels. En souscrivant des parts de ces sociétés, il vous est possible d'investir en immobilier avec un capital de départ limité par rapport à un investissement immobilier en direct et sans contrainte de gestion. En contrepartie, vous devrez payer des frais de gestion à la SCPI.

La suite de ce dossier est consacrée à l'investissement immobilier direct.

## LES CLÉS POUR BIEN CHOISIR SON IMMOBILIER

L'investissement immobilier constitue un outil incontournable dans la construction de votre patrimoine. Pour réussir un tel investissement, la sélection du bien immobilier est cruciale.

Passage en revue des principaux critères à prendre en compte.

### 1 - LE BUDGET



Votre investissement immobilier doit s'inscrire dans votre stratégie patrimoniale globale.

C'est pourquoi, en amont, vous devez déterminer :

- l'impact recherché sur votre patrimoine,
- les effets souhaités sur vos revenus actuels et futurs,
- la fiscalité qui s'appliquera,
- la stratégie de financement,
- et le mode de détention.

En fonction de ces différents critères, vous pourrez ainsi déterminer un budget correspondant à vos besoins et vos objectifs.

### 2 - LES CARACTÉRISTIQUES DU BIEN



Une fois votre budget déterminé, vous pouvez vous intéresser aux caractéristiques du bien.

L'emplacement, la superficie et l'état du bien sont les principaux facteurs à prendre en compte.

Vous devez vous demander où investir et dénicher la ville et le type de bien qui vous permettront de réussir le meilleur investissement possible. En effet, ils seront déterminants dans la facilité de louer votre bien, le prix du loyer et les dispositifs fiscaux que vous pourrez choisir par la suite pour l'acquérir.

### 3 - LA RENTABILITÉ



Vous ne devez bien sûr pas oublier que vous réalisez un investissement. Il est donc important de calculer en amont un rendement potentiel.

Le rendement locatif d'un bien est calculé par le ratio entre le revenu brut que rapportera le logement sur un an par rapport à son prix d'achat et son prix de revient.

Par exemple, si vous achetez un bien 250 000 euros et que vous pensez pouvoir le louer 550 euros par mois, votre rendement brut sera de 2,64 %. Pour aller encore plus loin, vous pouvez calculer la rentabilité nette de charge.

Le principe est le même mais vous enlevez de vos revenus toutes les charges afférentes au bien immobilier : taxe foncière, charges de copropriété pour le bailleur, éventuels frais de gestion locative...



## FINANCER SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Pour financer votre investissement immobilier, il peut être judicieux de réaliser un crédit immobilier. De cette façon vous pourrez profiter de l'effet de levier du crédit. Pour que votre projet soit accepté par la banque, vous devez vous assurer en amont que certains critères soient bien remplis. Passage en revue.

S'endetter pour financer l'acquisition du bien immobilier permet de profiter de l'effet de levier du crédit. Ce terme désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter sa capacité d'investissement. Pour cela, le coût du crédit doit rester inférieur aux bénéfices obtenus. Dans la période actuelle de taux d'intérêt historiquement bas, un investissement à crédit est une solution particulièrement attrayante.

### ÉVALUER VOTRE CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT

Attention néanmoins, il faut être en mesure de rembourser la banque même si le locataire ne paie plus. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Nous vous invitons à vérifier vos capacités de remboursement avant de vous engager.

En effet, si pour une raison ou une autre vous ne percevez pas les loyers de votre bien immobilier, vous devez être en mesure de pouvoir rembourser vous-même les mensualités de votre crédit.

### DÉTERMINER VOTRE RENDEMENT BRUT ET NET

Cela n'est néanmoins pas suffisant. La banque voudra connaître votre estimation du rendement brut et net. Le rendement locatif d'un bien est calculé par le ratio entre le revenu brut que rapportera le logement par rapport à son prix d'achat et son prix de revient.

Pour cela, vous devrez faire estimer la valeur locative de votre bien par un professionnel.

Le rendement net intègre les charges que vous aurez payées pour le bien immobilier. Pour vous faire une idée, les banques estiment généralement que ce montant est égal à 30 % de la valeur locative. Par exemple, pour un loyer de 1 000 euros par mois, le montant estimé de la valeur locative nette est de 700 euros. Vous l'aurez compris, plus votre rendement net sera élevé, plus votre banque soutiendra votre projet immobilier. C'est pour cela que le choix de votre bien immobilier est extrêmement important (cf. article p. 7).



## QUELS SONT LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS IMMOBILIERS ?

L'éventail des dispositifs proposés pour réaliser un investissement immobilier est si large qu'il est parfois difficile de choisir. Pourtant, le choix du dispositif est l'un des éléments essentiels pour la réussite de votre projet. Pour vous aider à y voir plus clair, nous vous proposons un focus sur les 4 principaux dispositifs immobiliers.

### 1 - LE DISPOSITIF PINEL

**Le dispositif Pinel permet d'acheter un bien immobilier neuf ou assimilé pour le mettre en location et obtenir une réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % sur une période de 12 ans.**

#### À QUI S'ADRESSE LE DISPOSITIF PINEL ?

Le dispositif Pinel est conseillé pour les investisseurs souhaitant se constituer un capital, percevoir des revenus complémentaires et réduire leur fiscalité sur les revenus. Les personnes payant plus de 2 000 euros d'impôt par an et disposant d'un taux d'endettement inférieur à 30 % sont celles qui ont potentiellement le plus intérêt à choisir ce dispositif.

Afin de bénéficier de l'avantage fiscal, plusieurs conditions doivent être remplies.

Le logement doit être situé dans une zone éligible, respecter des normes thermiques et énergétiques définies par la législation en vigueur, ou encore, être loué à des locataires dont le loyer et le revenu fiscal de référence ne dépassent pas certains plafonds.

#### SON FONCTIONNEMENT

Vous achetez un bien neuf ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) que vous vous engagez à louer pendant 6, 9 ou 12 ans à des personnes qui en font leur résidence principale.

#### SA FISCALITÉ

La réduction d'impôt est répartie, sur la durée de l'engagement, dans la limite d'un investissement de 300 000 euros maximum par an. Elle se limite à l'acquisition de deux logements par an maximum.

DURÉE D'ENGAGEMENT	LOGEMENTS SITUÉS EN MÉTROPOLE
Pour un engagement initial de 6 ans	Réduction d'impôt de 12 % + possibilité de proroger jusqu'à 9 ans : 6 %, puis 12 ans : 3 %
Pour un engagement initial de 9 ans	Réduction d'impôt de 18 % + possibilité de proroger jusqu'à 12 ans : 3 %
Pour un engagement initial de 12 ans	Réduction d'impôt de 21 %

## « IL EST ENCORE TEMPS POUR LES INVESTISSEURS DE PROFITER DU DISPOSITIF PINEL »



Depuis sa création en 2015, le dispositif Pinel s'est imposé comme l'un des outils fiscaux les plus utilisés par les particuliers. Attention néanmoins, pour profiter au maximum de ce dispositif fiscal, il est important de faire attention aux points réglementaires.

Nicolas Fradkin, Directeur commercial immobilier chez Primonial, revient pour nous sur les questions à se poser afin de réussir son investissement en Pinel.

### À qui cela s'adresse ?

**Nicolas Fradkin.** Le dispositif Pinel s'adresse à tous les investisseurs qui souhaitent se créer un patrimoine immobilier tout en réduisant leur impôt sur le revenu.

L'investisseur doit s'assurer d'avoir un montant d'imposition qui dépasse la réduction fiscale. Car à la différence d'un crédit d'impôt, la réduction vient en diminution de l'impôt dû mais ne peut pas être remboursé par l'administration fiscale si elle est supérieure.

Il est donc souhaitable que la réduction annuelle du dispositif Pinel soit inférieure ou égale au montant de l'impôt sur le revenu. Et cela pendant toute la durée de l'engagement de la location.

On estime que les contribuables ayant un montant d'imposition situé entre 2 500 euros et 20 000 euros d'impôt par an, peuvent véritablement tirer profit du dispositif car parfaitement adapté à leur situation.

"L'investisseur peut optimiser son investissement en allongeant au maximum la durée de son crédit."

### Comment optimiser son investissement ?

**N.F.** L'optimisation de son investissement Pinel commence par le respect des plafonds afin de bénéficier du dispositif dans son ensemble. Pour rappel, l'investisseur est limité à deux investissements par an dans la limite de 300 000 euros et l'investissement ne doit pas excéder 5 500 euros/m<sup>2</sup>.

Au-delà de ces plafonds, le surplus n'est pas comptabilisé dans le calcul de la réduction fiscale.

L'investisseur peut également optimiser son investissement en allongeant au maximum la durée de son crédit afin de réduire son montant d'épargne mensuel et augmenter les intérêts d'emprunt de son crédit, déductibles de son revenu foncier.

Il pourra ensuite revendre son bien à l'issue de la période d'engagement de location afin d'augmenter la rentabilité de son investissement.

### Comment bien choisir la zone géographique ?

**N.F.** Le choix de la localisation de l'opération se fait au préalable, en fonction de la zone Pinel dont dépend l'investissement. Les zones A, A bis et B1 déterminent le plafond de loyer par mètre carré lors de l'investissement et auront un impact sur la rentabilité de l'opération.

Le choix de la zone permettra également d'obtenir des indications sur la tension locative du secteur.

Ce seul critère n'est cependant pas suffisant. L'analyse de l'emplacement géographique du bien est primordial si l'on veut éviter les mauvaises surprises. Il est important d'étudier avec précision la ville, le quartier où se situe l'opération, son marché immobilier et ses données économiques et démographiques.

Voici le genre de question que l'investisseur doit se poser en amont du projet pour en vérifier sa viabilité.

Quels sont les flux démographiques ? Quel est le pourcentage de locataire dans la ville ? Le type d'appartement le plus recherché ? Existe-t-il des zones d'emplois à proximité ? Des transports en commun ? Les écoles et les commerces sont-ils accessibles à pied ?

### Quel avenir pour le Pinel ?

**N.F.** Le dispositif Pinel, dont la date de fin théorique était prévue initialement pour le 31 décembre 2021, vient d'être prolongé par la loi de finances pour 2021 jusqu'en décembre 2024. Le dispositif Pinel conservera, dans un premier temps, les mêmes conditions jusqu'en décembre 2022, avant de voir les taux de réduction d'impôt diminuer progressivement à partir de 2023.

L'amendement voté prévoit quelques exceptions à la baisse progressive des avantages de la loi Pinel qui devrait conserver les conditions du dispositif actuel après 2022, pour les logements neufs situés dans des quartiers prioritaires de transformation des villes ou ceux qui respectent un niveau de performance énergétique et environnementale supérieur à la réglementation. Des points qui restent encore à définir plus précisément.

"L'emplacement géographique du bien est primordial."

Il est donc encore temps pour les investisseurs de profiter du dispositif et de ses taux pleins en signant leur investissement chez le notaire avant la fin de l'année 2022.

## 2 - LE DÉMEMBREMENT

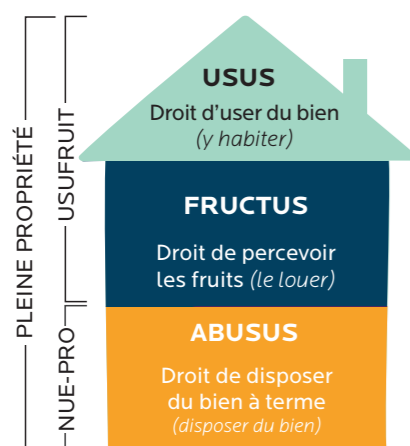
L'achat en démembrement permet de se constituer un patrimoine avec une mise de départ moindre par rapport à un investissement en pleine propriété.

### À QUI S'ADRESSE LE DÉMEMBREMENT ?

Le démembrement s'adresse aux investisseurs souhaitant se constituer un patrimoine immobilier, générer des revenus complémentaires futurs sans contrainte de gestion et maîtriser sa base taxable au titre de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). L'achat de la nue-propriété permet de se constituer un patrimoine avec une mise de départ moindre par rapport à un investissement en pleine propriété. Le coût de l'investissement est limité : le prix de la nue-propriété représente couramment entre 50 % et 65 % de la valeur en pleine propriété.

### SON FONCTIONNEMENT

En droit, la propriété d'un bien se répartit entre l'usus (le droit de détenir et d'utiliser), le fructus (le droit de percevoir les revenus) et l'abusus (le droit de disposer). Un propriétaire jouit d'un bien en pleine propriété lorsqu'il dispose de ces trois droits. Néanmoins, il est possible de diviser ou « démembrer » le droit sur un bien immobilier entre l'usufruit (usus et fructus) et la nue-propriété (abusus).



En général, le démembrement de propriété est constitué pour une durée de 15 à 20 ans. Pendant ce temps, l'usufruitier perçoit les loyers mais supporte aussi les frais liés à l'entretien du bien. À la fin du contrat, l'usufruit s'éteint et le nu-propiétaire obtient la pleine propriété, sans aucune formalité.

### SA FISCALITÉ

**Les conséquences sur l'impôt sur le revenu :** la détention d'un bien immobilier en nue-propriété ne procure aucun revenu foncier durant toute la période de démembrement. Ainsi, elle permet de se construire un patrimoine immobilier et n'a, dans la plupart des cas, aucun impact, dans l'immédiat, sur la fiscalité.

Elle permet également, le cas échéant de diminuer les revenus fonciers. En effet, les nus-propiétaires de biens dont l'usufruit est détenu temporairement par un bailleur social ou par une personne imposable à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers, peuvent déduire de leurs revenus fonciers, les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration de ces logements.

**L'impact sur l'impôt sur la fortune immobilière (ISF) :** les biens détenus en nue-propriété n'entrent pas dans la base taxable au titre de l'IFI. Seul l'usufruitier (personne physique) est soumis à l'IFI sur la valeur en pleine propriété du bien. Attention, l'emprunt réalisé pour acquérir la nue-propriété n'est pas déductible de l'assiette taxable.



## 3 - LE DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est un mécanisme fiscal qui permet au propriétaire d'un bien mis en location de déduire les sommes dépensées en travaux et en entretien des revenus générés par le bien.



### À QUI S'ADRESSE LE DÉFICIT FONCIER ?

Le déficit foncier s'adresse aux investisseurs souhaitant développer leur patrimoine immobilier tout en optimisant leur fiscalité sur les revenus et générer des revenus complémentaires dans le futur.

### SON FONCTIONNEMENT

Si vous êtes propriétaire d'un bien en location, les loyers que vous percevez sont imposables. Le déficit foncier permet de diminuer ce montant. Vous pouvez déduire de vos revenus fonciers, appelés également revenus locatifs, les sommes dépensées en travaux (réparations, améliorations, entretiens...). Si les revenus fonciers ne sont pas suffisants, le déficit est reportable, sous conditions, sur le revenu global. La création d'un déficit foncier permet, ainsi, de réduire les revenus imposables.

Ce mécanisme fiscal est appelé déficit foncier. Pour pouvoir bénéficier de l'imputation sur le revenu global, à hauteur de 10 700 euros maximum par an, il convient de louer le bien nu pendant 3 ans après l'année de l'imputation.

### SA FISCALITÉ

Le déficit foncier permet de réduire les revenus fonciers imposables au barème de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Plus la tranche marginale d'imposition est élevée, plus le gain fiscal sera important. Ainsi, l'éventuel déficit résultant de ces dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, s'impute sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable, l'excédent du déficit est imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

La fraction du déficit qui est supérieure à 10 700 euros ou qui provient des intérêts d'emprunt est uniquement imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Cette déductibilité est définitivement accordée si le contribuable continue à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée. Enfin, le régime « déficit foncier » présente l'avantage de ne pas être pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales.

## 4 - LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

La location meublée permet d'accéder à un statut fiscal particulier. Cette solution répond à de nombreux objectifs patrimoniaux. Passage en revue.

### À QUI S'ADRESSE LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE (LMNP) ?

La LMNP s'adresse aux personnes qui souhaitent se constituer des revenus complémentaires tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. Elle permet aux investisseurs de se constituer un capital et des revenus complémentaires, de profiter de règles comptables et fiscales avantageuses et de bénéficier sous certaines conditions d'une réduction d'impôt sur le revenu.

### SON FONCTIONNEMENT

La location meublée consiste à louer, à titre habituel ou occasionnel, un ou plusieurs logements dans lesquels le locataire peut vivre en y apportant uniquement ses effets personnels. Elle permet de se constituer un patrimoine, mais aussi de bénéficier d'une source de revenus complémentaires, peu fiscalisés notamment grâce au mécanisme des amortissements.

### SA FISCALITÉ

Les revenus de la location meublée sont soumis à l'impôt sur les revenus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Deux régimes différents sont possibles (hors gîtes et meublés de tourisme) :

**Le micro-BIC :** les recettes brutes, si elles sont inférieures ou égales à 72 500 euros, peuvent être soumises à imposition après abattement forfaitaire de 50 % indépendamment de toute autre charge. Le revenu imposable est toujours positif ;

**Le régime simplifié :** les recettes brutes, si elles sont supérieures à 72 500 euros, ou si vous choisissez ce régime, peuvent être soumises à imposition après déduction de l'intégralité des charges pour leur montant réel, des éventuels intérêts d'emprunt et des amortissements du bien (hors terrain) ou des meubles par exemple. Le résultat d'exploitation peut être déficitaire. Ce déficit est alors imputable sur des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) non professionnels de même nature, réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes.

### À VOS CÔTÉS POUR PRENDRE LES BONNES DÉCISIONS

Pour vous aider à prendre les bonnes décisions en matière d'épargne, il est important de vous faire accompagner par votre conseiller en gestion de patrimoine. Il saura, en fonction de vos besoins et de votre situation, vous indiquer la meilleure solution immobilière. Certains dispositifs fiscaux imposent à l'investisseur le respect de certaines conditions. Le non-respect de ces engagements peut entraîner la perte du bénéfice de l'avantage fiscal.

## GESTION LOCATIVE : FAUT-IL PASSER PAR UNE AGENCE ?

Une fois le bien immobilier acheté, il ne faut pas négliger sa gestion locative. Elle peut être en effet complexe et chronophage. Vous devez donc vous demander si vous gérerez vous-même votre bien ou si vous passerez par une agence.

### GESTION LOCATIVE : DE QUOI PARLE-TON ?

Avant de faire votre choix, il faut bien comprendre en quoi consiste la gestion locative. De manière chronologique, vous devrez tout d'abord trouver un locataire.

Pour cela, il vous faudra publier une annonce, faire des visites, sélectionner un locataire sur dossier et rédiger le bail. Par la suite, vous aurez à vous assurer du bon déroulement de la location : perception des loyers, délivrance des quittances, éventuelles réparations, régularisation des charges...

Lorsque que votre locataire souhaitera déménager, il faudra réaliser les formalités de fin de contrat comme notamment le préavis, l'état des lieux de sortie ou encore la restitution du dépôt de garantie. Si vous trouvez cela trop chronophage et ne voulez pas subir ces contraintes, vous pouvez avoir recours à une agence. En contrepartie, vous devrez bien sûr vous acquitter de frais. Ces derniers viendront alors réduire votre rendement net.

### DES SERVICES ÉLARGIS

Si vous faites appel à une agence, sachez que le mandataire d'un contrat de gestion locative peut s'occuper de démarches qui vont au-delà de la seule gestion locative. L'agence pourra ainsi :

- représenter le mandant dans les assemblées générales de copropriété,
- payer les charges, impôts et services en respectant les délais légaux ou d'usage,
- vous proposer des garanties locatives telles que la vacance, les carences locatives, ou l'assurance dégradation. Si vous êtes intéressé, ce sera alors à vous d'y souscrire,
- et préparer les éléments permettant au mandant d'établir ses déclarations fiscales.



### À SAVOIR

Pour signer un mandat de gestion locative, l'agence doit être habilitée en disposant d'une carte professionnelle sur laquelle figure la mention « Gestion immobilière ». Pour éviter tout malentendu sur les tâches incombant à l'agence, le mandat de gestion doit faire apparaître une liste exhaustive des missions que sera amené à réaliser le professionnel.



## BIEN PRÉPARER SA RETRAITE AVEC LE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE

Pour développer la retraite par capitalisation, le gouvernement a mis en place un nouveau plan d'épargne retraite (PER). Ce dernier vous permet d'effectuer des versements en optimisant votre fiscalité, tout en préparant un complément de revenus pour votre retraite. Passage en revue des points forts.

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. Salariés cadres ou non-cadres, professions libérales, artisans, commerçants, agriculteurs, chef d'entreprise : tous les statuts sont concernés. Le premier réflexe à adopter pour une épargne réussie : l'anticipation.

### UNE STRATÉGIE PATRIMONIALE GLOBALE

Vous devez inclure à votre réflexion certains critères : votre âge, la date envisagée de départ à la retraite, le nombre d'années de cotisation, votre budget, votre capacité d'épargne, votre statut professionnel... Vous devrez également prendre en compte les conditions inhérentes au dispositif choisi : fiscalité, possibilités de réversion, risques financiers...

Pour ne négliger aucun dispositif, la préparation à la retraite doit être envisagée dans une stratégie patrimoniale globale et mise en œuvre avec l'aide d'un conseiller financier. La plupart des produits d'épargne peuvent s'inscrire dans une stratégie de préparation à la retraite. Focus sur le nouveau Plan d'épargne retraite.

Pour pallier les lacunes des anciens dispositifs, le gouvernement a mis en place depuis 2019 des règles communes plus favorables aux épargnants.

### DES RÈGLES PLUS FLEXIBLES

Tous les nouveaux plans d'épargne retraite, individuels ou collectifs, sont ainsi régis par des règles identiques et plus flexibles pour les épargnants :

- les droits sont facilement transférables d'un produit à l'autre et les frais de transfert, strictement encadrés, sont moins importants ;
- l'épargne volontaire et l'épargne salariale peuvent être retirées à tout moment pour l'achat de la résidence principale ou en cas d'accident de la vie ;
- au moment du départ en retraite, l'épargne volontaire peut être liquidée sous forme de rente ou versée en capital unique ou fractionné, le contrat pouvant continuer à être géré financièrement.

### LES POINTS FORTS DU PER

#### 1 - UNE FISCALITÉ INTÉRESSANTE

Pour l'ensemble des nouveaux PER, les versements volontaires peuvent, dans la limite de certains plafonds, être déduits de l'assiette de l'impôt sur le revenu. Au moment de la liquidation, les droits qui en sont issus seront fiscalisés.

#### 2 - AUCUN PLAFOND DE DÉPÔT

Le PER n'a pas de limite de dépôt. Intéressant pour se créer un capital conséquent en vue de sa retraite.

#### 3 - PLUS DE SOUPLESSE

Le PER offre plus de souplesse à l'épargnant en lui permettant de choisir entre : le versement d'un capital en une ou plusieurs fois, une sortie en rentes viagères ou une combinaison de sortie en capital et en rentes.

#### 4 - UNE GESTION SUR MESURE

Vous pouvez bénéficier d'une gestion pilotée adaptée à votre horizon d'investissement (date de départ à la retraite).

### LES POINTS À SURVEILLER

- Hors cas de déblocage, votre épargne est indisponible jusqu'à votre retraite.
- À la sortie, le capital ou la rente sont imposés au barème progressif de l'IR pour les versements qui ont généré un avantage fiscal et au prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30 % sur les plus-values (ou IR).
- Le détenteur d'un contrat PER fait face à divers frais tels que les frais d'entrée, les frais de gestion ou les frais d'arbitrage. Il est important de bien les prendre en compte avant de choisir son PER. Attention néanmoins, les frais ne doivent pas être le seul critère de sélection. Il est également important de regarder les garanties telles que le décès plancher.



## COMMENT DÉFISCALISER AVEC UNE SCPI ?

Grâce aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), vous pouvez investir dans l'immobilier avec un capital de départ limité et sans contrainte de gestion. En contrepartie de ces avantages, des frais de gestion sont prélevés sur les loyers perçus. La SCPI peut également s'avérer être un excellent outil de défiscalisation. Explication.

### INVESTIR DANS UNE SCPI

La SCPI est un bon moyen de réaliser un investissement immobilier. L'argent que vous versez (ainsi que les autres investisseurs) à la Société civile de placement immobilier (SCPI) lui permet d'acquérir des immeubles qu'elle met ensuite en location. C'est donc elle qui s'occupe de chercher des locataires. Elle prend également en charge la valorisation des biens immobiliers en vue de la revente. En contrepartie de ces services, la SCPI prélève des frais de gestion avant de redistribuer les loyers à l'ensemble des détenteurs de parts. Ces loyers nets sont versés trimestriellement aux investisseurs.

Pour s'adapter aux besoins de chaque client, il existe trois types de SCPI :

- **les SCPI de rendement** : ces SCPI sont les plus appropriées pour les personnes souhaitant générer des revenus réguliers issus des loyers encaissés par la société ;
- **les SCPI de capitalisation** : il s'agit de SCPI dont l'objectif est de capitaliser sur le long terme par une évolution du prix de souscription des parts ;
- **les SCPI fiscales** : cette catégorie de SCPI permet d'optimiser sa fiscalité tout en diversifiant son patrimoine.

Grâce à cette diversité, la SCPI est devenue un investissement immobilier attractif pour les épargnants car elle peut s'adapter aux différents besoins de l'épargnant.

### QUE SONT LES SCPI FISCALES ?

Les SCPI fiscales font l'acquisition de biens immobiliers éligibles à un dispositif fiscal. Les SCPI fiscales sont ainsi spécialisées par dispositif et portent ainsi leur nom : Pinel,

Malraux, déficit foncier ou monuments historiques. En investissant dans ces SCPI, vous bénéficiez des mêmes avantages fiscaux que si vous aviez acquis le bien immobilier en direct. Attention néanmoins, ce type de placement est peu liquide. En effet, pour bénéficier de ces avantages fiscaux, il convient de les garder un certain nombre d'années.

### DÉFISCALISER AVEC UNE SCPI PINEL

Les SCPI Pinel sont investies dans des immeubles répondant aux conditions requises pour bénéficier du dispositif Pinel. Ces derniers doivent ainsi :

- être neufs ou rénovés,
- répondre à un certain niveau d'exigence en termes de performance énergétique,
- être situés en zone tendue,
- être loués pour une durée minimum de 6, 9 ou 12 ans,
- respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

L'avantage de passer par une SCPI est que c'est cette dernière qui s'engage à respecter ces conditions. De son côté, l'épargnant doit seulement s'engager sur la durée de conservation de ses parts. Ce faisant, il peut bénéficier de la réduction d'impôt qui s'élève à :

- 12 % du montant total de l'investissement pour un engagement de 6 ans (dans la limite de 36 000 €),
- 18 % pour un engagement de 9 ans (dans la limite de 54 000 euros),
- 21 % pour un engagement de 12 ans (dans la limite de 63 000 euros).

### DÉFISCALISATION VIA LES SCPI MALRAUX

Le dispositif Malraux a pour objectif d'inciter à la restauration des villes et centres villes présentant des caractères architecturaux et historiques particuliers. L'immeuble doit être situé dans cette zone mais ne présente pas nécessairement en lui-même ces caractéristiques.

Il permet ainsi une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux réalisés. Ainsi, la réduction d'impôt n'est pas calculée sur la totalité du montant investi, mais seulement sur la fraction correspondant aux travaux. L'investisseur profite de la réduction l'année suivant la souscription des parts et en une seule ou plusieurs fois. En contrepartie, il doit s'engager à conserver ses parts pendant 9 ans à partir de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI.

### LES SCPI DE DÉFICIT FONCIER

De manière générale, on parle de déficit foncier lorsque les charges déductibles sont supérieures aux revenus fonciers (loyers). Ainsi, les SCPI de déficit foncier réalisent des investissements dans des immeubles qu'ils rénovent avant de les louer. L'épargnant qui investit dans ce type de SCPI pourra alors imputer le montant des travaux de rénovation de ses revenus fonciers. Il n'y a pas de limitation liée à l'imputation sur les revenus fonciers. La seule limite est liée aux 10 700 euros de déficit sur le revenu global.



### À SAVOIR

- L'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital.
- Dans le cadre des SCPI fiscales, l'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI (pour les SCPI fiscales, cette durée est en général comprise entre 13 ans et 15 ans), durée à laquelle il convient d'ajouter le délai de vente des immeubles.
- L'investisseur doit conserver les parts sur toute la durée de l'investissement sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. La liquidité des parts de SCPI fiscales est très limitée.

### LES SCPI EN NUE-PROPRIÉTÉ

Dernière solution, pour défiscaliser grâce aux SCPI, l'acquisition de parts de SCPI en nue-propriété. Le principe de démembrement consiste à séparer, sur une période prédéfinie, les deux éléments constitutifs de la propriété, à savoir la nue-propriété et l'usufruit. En achetant la nue-propriété, vous ne percevez aucun revenu sur toute la durée du démembrement. Vous bénéficiez de plus d'une exonération temporaire de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Ce n'est pas une défiscalisation au sens propre mais une maîtrise de la fiscalité par la non-augmentation de l'assiette IFI pendant la durée du démembrement.

Afin d'être sûr de faire le bon choix, n'hésitez pas à contacter l'un de nos conseillers en gestion de patrimoine. En fonction de votre situation et de vos objectifs, il sélectionnera pour vous la SCPI la plus adaptée.



## « Investissement socialement responsable et performance sont bien compatibles »



La notion de développement durable est devenue omniprésente dans nos sociétés. Nos habitudes ont été profondément modifiées. Il reste pourtant un domaine où les habitudes peinent à changer : l'épargne. Savez-vous ce que finance votre argent ? Le secteur de la finance se réinvente et propose de plus en plus de solutions. On parle d'Investissement Socialement Responsable ou ISR.

Coline Pavot, Responsable de la Recherche Investissement Responsable à La Financière de l'Échiquier, nous explique son fonctionnement.

### Qu'est-ce que l'ISR ?

**Coline Pavot.** L'ISR est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental, en finançant des entreprises qui contribuent au développement durable. L'ISR privilégie ainsi l'investissement dans des entreprises qui favorise une économie responsable. Celles-ci sont sélectionnées sur la base de critères qu'on appelle ESG.

### Concrètement, qu'est-ce qui se cache derrière ces trois lettres ESG ?

**C. P.** Le E est pour Environnement. Nous regardons par exemple quelle est la politique environnementale de l'entreprise pour faire face à ses principaux risques, quelles actions a-t-elle mises en place, et arrive-t-elle à réduire son impact environnemental dans la durée (émissions de CO<sub>2</sub>, consommation d'eau, d'énergie, productions de déchets...)?

Le S est pour Social. Il s'agit notamment de voir comment l'entreprise prend-elle soin de ses collaborateurs ? L'entreprise est-elle attractive, offre-t-elle des formations et des bonnes conditions de travail ? Quel est le niveau de satisfaction des collaborateurs ? Quel est l'impact social de ses produits ?

Enfin, le G est pour Gouvernance. En effet, pour que tout cela soit possible, il faut s'assurer que l'entreprise ait une gouvernance de qualité. Une équipe de direction solide, un conseil indépendant et compétent représentant des réels contre-pouvoirs, un schéma de rémunération aligné avec les intérêts des actionnaires minoritaires... Tout cela bien sûr doit être au service d'une stratégie d'entreprise responsable.

L'analyse de ces trois critères permet de donner une note à chaque entreprise.

"Le label ISR de l'État français est un véritable gage de qualité."

### Comment ces notes sont-elles ensuite utilisées ?

**C. P.** Ces notes permettent de contraindre les investissements dans des sociétés ayant des bonnes notes ESG. Les fonds qui utilisent de manière vraiment contraignante les critères ESG ont la possibilité d'obtenir un label, comme le label ISR de l'État français, véritable gage de qualité.



### Quelles sont les conditions pour l'obtenir ?

**C. P.** Ce label certifie dans la durée le fait que le fonds qui l'obtient a un processus de gestion qui intègre de façon contraignante des critères ESG, mais également qu'il fait preuve d'une transparence sur sa méthodologie, ses investissements et leurs impacts. Le label exige également la mise en place d'une démarche d'engagement pour influencer et accompagner l'évolution des pratiques ESG des entreprises par le dialogue et le vote aux assemblées générales.

### Qui s'occupe de contrôler ces engagements ?

**C. P.** Tous ces éléments sont vérifiés de façon régulière par un auditeur et le cahier des charges du label est mis à jour régulièrement afin d'en augmenter le niveau d'exigence.

"Les entreprises qui ont une bonne gestion de leurs enjeux environnementaux et sociaux sont bien souvent plus résilientes et plus performantes."

### Une question que se pose de nombreux épargnants : ces contraintes viennent-elles amputer une partie de la performance ?

**C. P.** L'idée reçue selon laquelle ISR et performance sont incompatibles est tenace mais je vous rassure, ce n'est pas du tout le cas. ISR et performance sont bien compatibles. Les entreprises qui ont une bonne gestion de leurs enjeux environnementaux et sociaux sont bien souvent plus résilientes et plus performantes. À La Financière de l'Échiquier, nous menons depuis plusieurs années une étude sur le sujet. Au 30/06/2021, sur une période de 11 ans et demi, le portefeuille composé des meilleures notes ESG de notre univers (Top 40) génère une performance 3,1 fois supérieure à celle du portefeuille composé des pires notes ESG (Flop 40). La surperformance s'accroît cette année encore, après avoir été de 2,3 fois sur 9 ans et de 2,6 fois sur 10 ans.

### Vous prenez ici l'exemple d'un portefeuille de l'univers de La Financière de l'Échiquier, ce constat est-il le même si on élargit le spectre ?

**C. P.** Oui, le constat est identique lorsque l'on étudie la performance des indices traditionnels face aux indices ISR. Cette surperformance se confirme dans toutes les phases de marchés, comme début 2020 pendant la crise financière liée à la COVID 19.

Si vous êtes intéressé par l'ISR et souhaitez en savoir plus, écoutez **Un pied devant l'autre**, le podcast de La Financière de l'Échiquier, qui explore de façon détaillée tous les enjeux de l'ISR.

## « Les banques centrales face à une inflation persistante »



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

**L'actuel ralentissement économique, couplé à une reprise de l'inflation, risque de bousculer la dynamique de marché. Pour contrer la situation, les banquiers centraux devront normaliser progressivement leurs politiques monétaires.**



Depuis le début de la crise sanitaire et l'effondrement des marchés en mars 2020, le mois de septembre n'est que le 4<sup>e</sup> mois où les actions mondiales reculent. C'est dire la force avec laquelle les différentes puissances publiques et monétaires soutiennent les marchés depuis 18 mois.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020, le MSCI World a gagné près de 70 % (en USD). À cet égard, la correction observée en septembre est plutôt saine, voire anecdotique. Les marchés américains et émergents ont abandonné entre 4 % et 5 % sur le mois (en USD) alors que l'Europe résiste un peu mieux (-3 % pour le MSCI Europe).

### LE RISQUE DE STAGFLATION S'ACCENTUE

L'actuel ralentissement économique, couplé à une reprise de l'inflation, risque néanmoins de bousculer la dynamique de marché. En effet, dans les pays qui ont été touchés les premiers par le virus, comme la Chine, et ceux qui ont mis place de vigoureux plans de soutien à l'économie, comme les États-Unis, nous observons un certain ralentissement de la croissance, ce qui commence à alerter les investisseurs.

Dans le même temps, l'inflation a accéléré un peu partout dans le monde sous la pression du prix des matières premières, et particulièrement le pétrole, le gaz et le charbon dont les cours ont augmenté de plus de 30 % en 2021. Ces hausses des prix, jugées comme transitoires il y a quelques mois à peine par les banquiers centraux, perdurent et affectent même le continent européen. Ce scénario de stagflation<sup>1</sup>, s'il devait se confirmer, serait une très mauvaise nouvelle pour les investisseurs détenant des actions et des obligations puisque la montée des taux réels accentuerait la pression sur tous les actifs.

### VERS UNE NORMALISATION DES POLITIQUES MONÉTAIRES ?

Pour contrer la situation, les banquiers centraux devront normaliser progressivement leurs actions, en réduisant leurs achats d'actifs mensuels, pour ensuite enlever de la liquidité et enfin ajuster leurs taux monétaires. Forts des expériences passées, nous supposons que toutes ces étapes se feront progressivement et seront annoncées en amont par les banquiers centraux pour éviter toute panique dans les marchés financiers.

Au besoin, les politiques publiques pourraient constituer un relais de croissance en lançant de vastes plans de dépenses, notamment en infrastructures, afin de continuer à stimuler l'activité.

Mais on constate la difficulté de l'administration Biden à faire voter un plan massif d'investissement dans les infrastructures du fait de sa très courte majorité au Sénat. Cependant, le marché semble confiant qu'une solution soit trouvée et que ces investissements viennent soutenir l'activité et la croissance en 2022.

### LA CHINE, PREMIER PAYS À RÉDUIRE SA POLITIQUE MONÉTAIRE

L'exemple de la Chine dans sa gestion post-Covid peut nous servir de guide, même si à notre sens la situation n'est pas totalement comparable. La Chine a été la première à lever quelque peu ses stimuli monétaires en début d'année et les a couplées à un resserrement réglementaire pour reprendre le contrôle sur ses multinationales.

La chute de son deuxième promoteur immobilier, Evergrande, illustre la volonté de Pékin de limiter l'endettement du secteur privé au risque de déstabiliser tout un secteur d'activité à court terme.

Mais la Chine voit plus loin et, n'ayant pas de calendrier électoral à court terme à gérer, souhaite créer des conditions de croissance stable et pérenne sur le long terme.

Les marchés actions, en revanche, paient un lourd tribut à cette politique. L'indice actions MSCI China a abandonné plus de 17 % en 2021 et l'écart par rapport aux États-Unis s'établit à plus de 35 % (en USD).

Les actions chinoises offrent désormais des niveaux de valorisation attractifs puisqu'elles se négocient en moyenne à un ratio cours/bénéfices à 12 mois (PER) 2022 de 12,5x, loin des 28x pour les actions américaines.

### LA BCE ENCORE ATTENTISTE

En zone euro, l'activité résiste bien malgré une décélération observée ces dernières semaines. Le PMI<sup>2</sup> composite évolue sur des niveaux élevés. Il s'établit à 56,2, après avoir perdu 2,8 points.

L'inflation, quant à elle, commence à dépasser les attentes. Cependant, même si le volume des achats au titre du PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) devrait diminuer et que la croissance attendue pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2021 devrait rester solide, la normalisation monétaire ne semble pas d'actualité à court terme pour la BCE.

### QUE FAIRE DANS CET ENVIRONNEMENT ?

Nous continuons à privilégier les marchés actions malgré une volatilité qui pourrait s'accroître dans le futur et à sous-exposer complètement le secteur obligataire. Les marchés obligataires vont vraisemblablement souffrir de la baisse des achats des banques centrales et les marchés de crédit sont à des niveaux de spreads trop bas pour absorber sans dommage les hausses de taux.

Les marchés actions, s'ils sont moins porteurs à très court terme, devraient être soutenus par l'augmentation significative des bénéfices des entreprises. En zone euro, les prévisions de bénéfices atteignent 62 % pour 2021 (après -33 % en 2020) et 9 % en 2022, ce qui devrait soutenir les marchés. De plus, la baisse récente a permis une certaine détente des valorisations qui ne montrent pas d'excès par rapport aux moyennes historiques.

Les marchés émergents offrent des opportunités, même si une hausse trop importante des taux longs américains les pénalisent en renchérissant leurs conditions de financement.

*Achevé de rédiger le 08/10/2021. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

1. La stagflation est la situation économique dans laquelle on assiste à une stagnation de la croissance couplée à une forte inflation.
2. Le Purchasing Managers Index (en français indice des directeurs d'achat) est un indicateur composite de l'activité manufacturière d'un pays. Une valeur inférieure à 50 % indique une contraction de l'activité d'un secteur, alors qu'une valeur supérieure à 50 % indique une expansion de celui-ci.