

DÉCIDEURS

GESTION D'ACTIFS & PATRIMOINE

Mars 2018

IMMOBILIER LOCATIF : Investir grâce aux dispositifs fiscaux

IMMOBILIER



p.16

INVESTIR EN LOI
MONUMENTS HISTORIQUES
Marcelina Stark, ANGELYS GROUP

TABLE RONDE



p.28

COURTAGE & GRANDES FORTUNES :
OPTIMISER SES ASSURANCES
Rémi Béguin, PATRIMONE
Gwenaël Hervé, HISCOX
Alfred Dittrick, METLIFE

GESTION DE PATRIMOINE



p.10

LA LOI DE FINANCES 2018
RICHE EN NOUVEAUTÉS
Jean-François Flitt, ALLURE FINANCE

p.14

QUAND LA GESTION D'ACTIFS DEVIENT RESPONSABLE

Avec Suzanne Senellart, gérante du fonds Actions Environnement de Mirova,
et Thierry Bogaty, directeur de l'expertise ISR chez Amundi

p.20



AMERICAN ICONS

16 - 30 MARCH 2018

Detail: Tom Wesselmann, *Sunset Nude (Variation 1)*, 2002, 172 x 193 cm

OPERA GALLERY

62 rue du faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris | T. + 33 (0)1 42 96 39 00 | paris@operagallery.com | operagallery.com

New York Miami Aspen London Paris Monaco Geneva Dubai Beirut Hong Kong Singapore Seoul Zurich



Camille Prigent,
Responsable éditorial
Décideurs Magazine

LA PIERRE ENCORE SOLIDE

L'exécutif a fait grincer des dents en supprimant l'ISF... au profit de la création d'un impôt sur la fortune immobilière. Mais l'investissement dans la pierre n'est pas mort. Au contraire, le volume de transactions immobilières a continué à croître en 2017. Selon Notaires de France, qui a présenté en décembre son bilan de l'année immobilière, le volume de ventes de logements anciens entre septembre 2016 et 2017 est estimé à 952 000 – soit une croissance de 15,5 % sur un an. Les prix continuent eux aussi à progresser avec une hausse plus marquée en province (+3,1 %) qu'en Île-de-France (+2,7 %).

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) confirme le dynamisme du marché

dans son étude annuelle, mettant en avant une confiance retrouvée des ménages dans la situation économique, qui flirte à nouveau avec les niveaux d'avant-crise.

Pas de surprise donc à voir un marché de l'investissement immobilier encore solide :

**70 % des Français
souhaitant investir en 2017
se sont tournés vers la pierre**

d'après une enquête du Crédit foncier, 70 % des Français souhaitant investir en 2017 se sont tournés vers la pierre, portés par un environnement de taux bas encore favorable mais aussi par la prorogation des nombreux dispositifs d'incitation fiscale existants. Ce n'est pas prendre trop de risques que d'affirmer que, malgré la volonté du gouvernement d'encourager le placement financier, l'immobilier a encore de beaux jours devant lui.



Jean-François Fliti,
Allure Finance



Édouard Petitdidier,
Allure Finance

2018, LA FIN DES TAUX BAS ?

Plus de dix ans après la crise financière, l'époque de l'argent gratuit s'achève enfin. Depuis le début de l'année, les taux souverains grimpent. Le coût d'emprunt à 5 ans de l'Allemagne est repassé en positif pour la première fois depuis 2015. Tout un symbole. Désormais, plus aucun État ne se finance à taux négatif sur cette maturité. Le retour à la normale est véritablement enclenché.

La solidité de la croissance mondiale pousse les banques centrales à faire marche arrière après des années d'un intense soutien, qui s'est traduit par l'achat de montagnes de dette émise par les gouvernements. Dans la zone euro, cette politique d'« assouplissement

quantitatif » (QE) pourrait s'arrêter à l'automne prochain. Or, les quantités de dette émise par les États vont demeurer importantes, notamment aux États-Unis, au regard de la politique menée par le président Donald Trump. Les taux américains à 10 ans s'approchent aujourd'hui de la barre des 3 %, contre 1,3 % à l'été 2016.

Dans la zone euro, les gouvernements vont lever environ 860 Md€, soit moins que l'an passé, mais certains comme la France vont placer des montants records sur les marchés – plus de 200 Md€. Avec plus de « papiers » et des banques centrales en retrait, la tension sur les taux paraît inéluctable.

Décideurs Gestion d'Actifs & Patrimoine est une newsletter trimestrielle éditée par *Décideurs Magazine*.
15, avenue de la Grande-Armée - 75116 Paris
Tél. : 01 45 02 25 00 - Fax : 01 45 02 25 01
www.leadersleague.com

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Pierre-Étienne Lorenceau,
pelorenceau@magazine-decideurs.com

RÉDACTION

Responsable éditorial
Camille Prigent

Responsable commercial
Stéphane Fraques

Chargée de clientèle
Marine Baudoin

Secrétaire de la rédaction
Emmanuelle Bodiot, Claire Pavageau,
Anne Pavan, Cécile Roudier

Ont collaboré à ce numéro

Anne Buchet, Laura Guetta, Frédérique Guin,
Guillaume Tesson, Sybille Vié, Tanguy Warsmann

CRÉATION & GRAPHISME

Responsable maquette : Isabelle Warlin

Graphistes : Héroïse Daubannes, Alice Fromangé,
Amélie Ras, Morgane Tudal, Paul Wilmet

PHOTOGRAPHIES

shutterstock.com

Couverture © Urbanbuzz / Shutterstock.com

N°ISSN 2493-8718 - Dépôt légal à parution
Imprimerie de Senefelder Misset-Doetinchem (Pays-Bas)
Une publication du groupe : Leaders League SARL - N° RCS Paris : B422 584 532
Principal associé : Pierre-Étienne Lorenceau.

EN PARTENARIAT AVEC

ALLURE
FINANCE

18, rue Troyon - 75017 Paris
www.allurefinance.fr

CONTACTS
Édouard Petitdidier : epetitdidier@allurefinance.fr
Jean-François Fliti : jfliti@allurefinance.fr
Tél : 01 53 81 73 04

POWERED BY

SOMMAIRE /

ACTUALITÉS

- 6. En bref
- 10. **La loi de finances 2018
riche en nouveautés**
par Jean-François Fliti,
Allure Finance
- 12. **L'impact des lois budgétaires
sur le contrat d'assurance-vie
et de capitalisation**
par Pascal Lavielle,
BNP Paribas Cardif

DOSSIER IMMOBILIER

- 14. L'édito
- 15. **Loi de finances 2018 :
quel impact sur l'immobilier
locatif ?**
- 16. Entretien avec
**Marcelina Stark, directrice
associée, Angelys Group**
- 18. **Biens de défiscalisation :
les droits et devoirs
des investisseurs**

FOCUS

- 20. **Quand la gestion d'actifs
devient responsable**
- 21. **La finance au service
de la planète**
- 24. **Les forêts européennes :
un futur prometteur**

GESTION D'ACTIFS

- 26. **La gestion flexible,
une approche en expansion**
par Mandarine Gestion

ASSURANCE

- 28. **Courtage & grandes fortunes :
l'art d'optimiser ses assurances**
Notre table ronde avec
Rémi Béguin, Patrim One,
Alfred Dittrick, MetLife
et Gwenaël Hervé, Hiscox

ART DE VIVRE

- 32. **Le cahier de la rédaction**

20 MARCH 2018 • HOTEL LE ROYAL



PRIVATE BANKER

L U X E M B O U R G

AUGMENTED PRIVATE BANKER



MORNING CONFERENCE
9:00 - 12:00



**EXPERTS' CONFERENCES
& STARTUPS INSIGHT**



**GREAT NETWORKING
MOMENTS WITH 200+
ATTENDEES**

REGISTER NOW
privatebanker.lu

SPONSORS:



HighWave Capital



PARTNERS:



EN BREF

**MIRABAUD LANCE
UN FONDS OBLIGATAIRE
DIVERSIFIÉ MONDIAL**

Produit d'investissement flexible conçu pour générer des rendements quelles que soient les conditions de marché, ce fonds obligataire diversifié mondial vise à proposer un large choix de produits aux investisseurs – titres *investment-grade*, obligations à haut rendement, dettes cotées sur les marchés émergents, titres adossés à des actifs, prêts garantis et convertibles.

ALANTRA SE RENFORCE



Alantra nomme Lahlou Khe-lifi *managing director*. Fort d'une pratique de trente ans dans les secteurs de la finance et de

l'immobilier, ce dernier est en charge du conseil immobilier de la banque d'affaires présente dans 21 pays. Avant de rejoindre Alantra, il occupait le poste de directeur général de Mercialys, la filiale immobilière du groupe Casino.

**BANKIN' OBTIENT L'AGRÈMENT
DSP2**

La directive sur les services de paiement 2 est entrée en vigueur le 13 janvier 2018. Elle renforce les obligations à la charge des fintechs en prévoyant notamment l'élaboration d'un cahier des charges strict afin de légitimer les connexions aux données bancaires. La transposition de cette directive réalisée avec rapidité par la France donne un sérieux avantage à la fintech Bankin', application de gestion d'argent et coach financier digital, qui est désormais la première fintech européenne en conformité.

**LES CONSEILS FRANÇAIS CHAM-
PIONS DE LA FÉMINISATION**

Les Français aussi sont parfois de bons élèves ! Les conseils d'administration du SBF120 comptent 41,6 % de femmes, selon l'observatoire international de la gouvernance Ethics & Boards. Leurs homologues britanniques du FTSE100 tombent à 26,9 %, tandis que le S&P100 américain stagne à 23,8 %.

**BOURSE :
LES GAGNANTS 2017**

Le grand gagnant de l'année boursière est sans conteste le groupe Air France-KLM, qui a réussi à redresser la barre sous l'impulsion de son nouveau P-DG Jean-Marc Janaillac. La performance du groupe est portée par un nouveau plan d'amélioration, des résultats en hausse, mais aussi l'apaisement du climat social de l'entreprise.

Air France-KLM	+163 %
Soitec	+102 %
Ubisoft Entertainment	+90 %
Kering	+84 %
Faurecia	+77 %

Bien qu'absent de ce top 5, le métallurgiste Eramet n'est pas en reste et réalise une belle montée (+74,5%). De même pour le groupe Fnac-Darty (+57%) qui, après une fusion très médiatisée en 2016 et un changement d'actionariat en 2017, s'impose comme un nouveau géant français de la distribution spécialisée.

**PRIMONIAL ET LA FINANCIÈRE
DE L'ÉCHIQUIER SE RAPPROCHENT**

5,51 Md€ de collecte brute en 2017, 40 000 clients, 23,4 Md€ d'encours gérés ou conseillés à fin 2017... Le géant Primonial renforce encore son positionnement avec un accord de taille : une prise de participation de 40 % dans le capital de La Financière de l'Échiquier (LFDE), qui acquiert les activités de gestion d'actifs financiers de Primonial. L'objectif est double : booster le développement à l'international de Primonial, qui pourra s'appuyer sur les bureaux LFDE à Milan, Genève et Francfort, et accélérer la croissance de LFDE grâce à la popularité de Primonial auprès des conseillers de gestion indépendants.

**CLAP DE FIN POUR L'ENCADREMENT DES
LOYERS**



© Stefano Ember

C'était une décision attendue. Le tribunal administratif de Paris a suivi la décision rendue à Lille le 17 octobre dernier en annulant l'encadrement des loyers en vigueur dans la capitale depuis le 1^{er} août 2015. Son argument : le dispositif aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération parisienne et non la seule capitale. Un soulagement pour les professionnels du secteur... Comme pour les investisseurs.



+9,26 %

C'est la performance de l'indice du CAC 40 en 2017. Une belle hausse pour les plus grandes capitalisations françaises, qui reste toutefois, pour la troisième année consécutive, en deçà des performances des fonds dédiés aux petites et moyennes capitalisations.

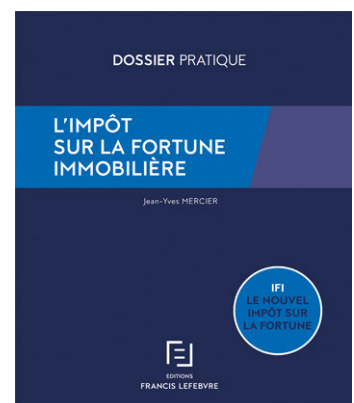
**CRYPTOMONNAIE :
LES FRANÇAIS SCEPTIQUES**

Les deux tiers des investisseurs français sont méfiants face à l'émergence des cryptomonnaies. D'après un sondage réalisé par Wiseed, première plate-forme de crowdfunding en France, seuls 10 % des 1 149 investisseurs particuliers interrogés seraient prêts à investir dans les entreprises avec des cryptomonnaies.

LES GREEN BONDS CARTONNENT

Selon une étude de S&P global, 2017 sera la cinquième année consécutive de croissance du marché des *green bonds*, avec une progression de 127 % par an depuis 2012. L'agence de notation estime que les émissions 2017 totalisent 130 Md\$, soit environ 112 Md€.

TOUT COMPRENDRE SUR L'IFI



Disponible le 14 mars 2018, le dossier pratique « L'impôt sur la fortune immobilière » analyse les nouvelles règles de l'IFI et donne toutes les clés de lecture indispensables à la maîtrise de ce nouvel impôt. Véritable outil de gestion, il contient de nombreux exemples chiffrés qui illustrent les multiples schémas de détention de patrimoines immobiliers. *L'impôt sur la fortune immobilière* – Jean-Yves Mercier – 89 € – Éditions Francis Lefebvre

MEESCHAERT AM ET GEMWAY ASSETS S'ALLIENT SUR L'ASIE

La banque et la société de gestion lancent conjointement un fonds entièrement dédié aux valeurs asiatiques hors Japon, apportant respectivement capital et savoir-faire.

C'est une alliance inédite. Meeschaert Asset Management, la société de gestion du groupe Meeschaert, et Gemway Assets, asset manager spécialisé dans les marchés émergents, annoncent la création conjointe du fonds GemAsia. Géré par Bruno Vanier, Elena Kosheleva et Ariel Ying Wang – trio franco-russo-chinois également gérant du fonds dédié aux émergents GemEquity –, il sera investi sur une cinquantaine d'entreprises large-cap asiatiques.

LA CHINE, L'INCONTOURNABLE

« L'Asie est une zone absolument stratégique, de par la taille de sa classe moyenne et du vivier d'entreprises qu'elle compte », affirme Bruno Vanier. Véritables locomotives du continent, la Chine et l'Inde pèsent lourd dans les principaux pays d'investissement du fonds, avec respectivement 43 % et 17 % prévus à terme. La Chine est, aux côtés des États-Unis, leader mondial incontesté du secteur du e-commerce. « Nous allons investir principalement sur le marché de la consommation premium, peu cyclique, tandis que l'industrie chinoise est plutôt en excès de capacité », analyse le gérant. Le secteur Internet de l'empire du Milieu est ainsi particulièrement visé par GemAsia, donnant lieu à des investissements dans quelques géants incontournables comme Tencent. De fait, 35 % du fonds devraient être investis dans des « méga-cap », c'est-à-dire des entreprises dont la

capitalisation dépasse les 100 milliards de dollars.

L'INDE, LE DIAMANT BRUT DU CONTINENT

Deuxième pays favori du fonds, l'Inde est un pari bien différent. Fort de ses réformes structurelles nombreuses, l'État connaît une financiarisation et une digitalisation croissantes, bien qu'encore faibles. « Une grande partie de l'économie indienne n'est pas comptabilisée aujourd'hui. Nous pensons qu'il va y avoir une expansion du commerce formel dans les années à venir », explique Bruno Vanier. Parmi les cibles visées par GemAsia, on trouve notamment le constructeur automobile Maruti Suzuki. L'investissement dans les pays émergents plutôt que dans les fleurons technologiques asiatiques – la Corée ou encore Taïwan – est un parti pris de l'équipe, qui mise sur les valeurs émergentes. Pour réaliser

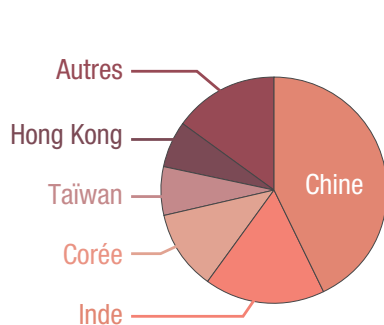
leur *stock-picking*, les gérants se rendent régulièrement sur place, à la rencontre des entreprises dans lesquelles ils ont l'ambition d'investir.

CAMILLE PRIGENT

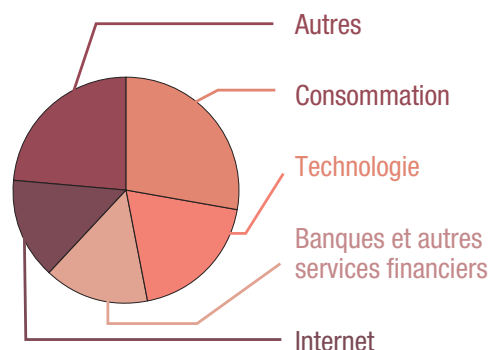
À SAVOIR

Sans qu'il soit labellisé, le fonds aura une approche ESG. Disposant d'un encours de 25 M€, il sera investi au fur et à mesure de l'année 2018. Techniquement parlant, le FCP MAM Asia de Meeschaert AM devient un fonds nourricier de GemAsia. Les frais appliqués aux clients seront rigoureusement les mêmes, qu'ils souscrivent à MAM Asia ou directement au fonds GemAsia.

PRINCIPAUX PAYS D'INVESTISSEMENT CIBLÉS



PRINCIPAUX SECTEURS D'INVESTISSEMENT CIBLÉS



LE CROWDFUNDING A LA COTE

Le financement participatif ne cesse de séduire ces dernières années avec 44 % de croissance du montant des fonds collectés entre 2016 (234 M€) et 2017 (336 M€). Plus de 90 % du financement participatif vient soutenir l'économie réelle. Les secteurs les plus en vue ? L'immobilier et l'environnement.

VENDÔME CAPITAL PARTNERS PERD SON AGRÈMENT

La société de gestion de portefeuille spécialisée en immobilier s'est vu retirer son agrément par le collège de l'Autorité des marchés financiers. Ce retrait effectif le 27 avril 2018 a été prononcé car « la société ne respectait plus les conditions de son agrément », a indiqué l'AMF dans un communiqué. Jusqu'à cette date, un mandataire assurera la préservation des intérêts des clients de la société.

INOCAP GESTION ROUVRE LE FONDS QUADRIGE

Après un an de fermeture, Inocap Gestion annonce la réouverture du fonds Quadrige, investi dans des PME françaises innovantes. Cette année de pause a permis aux encours du fonds de passer de 100 M€ à 80 M€, ce qui favorise un nouveau flux de souscriptions, ouvert depuis le 12 février.

FIDELITY INTERNATIONAL RECRUTE



Les équipes de Fidelity International se renforcent. Hugh Prendergast est nommé au poste de directeur produits monde. Il est chargé de superviser et de diriger les équipes produits de Fidelity dans le monde entier et de veiller au développement de la stratégie produits globale. En qualité de directeur de l'investissement responsable, Michael Gibb dirigera l'équipe ESG de Fidelity et contribuera à l'intégration de facteurs ESG dans les processus d'investissement de la société.

ACTIONS : LES FRANÇAIS TOUJOURS TIMIDES



Selon le premier baromètre annuel de l'épargne et de l'investissement de l'AMF, 44 % des Français considèrent les placements en actions comme les supports les plus intéressants sur le long terme. Pourtant, une part majoritaire de leur épargne est concentrée sur les placements sans risque, liquides et à faible rendement : aujourd'hui, 8,7 % de la population seulement détient des actions.

LES SAGES CONFIRMENT L'AMENDEMENT BOURQUIN

L'amendement Bourquin, voté le 21 février 2017, permet aux particuliers de changer d'assureur pendant toute la durée de leur prêt immobilier signé à partir du 1^{er} janvier 2018. Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) par la Fédération bancaire française, le Conseil constitutionnel a rendu un avis favorable à la résiliation annuelle de l'assurance emprunteur. Une position accueillie avec enthousiasme par Philippe Taboret, président de l'Apic : « Cette décision annonce la fin d'un monopole bancaire en faveur de la liberté de choix des emprunteurs et de l'amélioration significative de leurs charges attachées à l'immobilier. » Seules conditions pour pouvoir changer d'assureur, un délai de prévenance de deux mois auprès de la banque prêteuse et un niveau de garantie équivalent.

RAPPORT NOVAFI : LES FONDS ISR QUI RAPPORTENT

Portail web dédié à la nouvelle finance, Novafi a passé au crible 348 fonds ISR pour évaluer leur performance. Quatre secteurs ont sorti leur épingle du jeu : les énergies renouvelables (+11,9 %), la gestion et l'accès à l'eau (+11,4 %), les fonds solidaires 90/10 – qui investissent 5 % à 10 % dans des entreprises solidaires –, le reste sur des actifs cotés (+10,3 %) et la santé (+10 %). Les trois meilleurs fonds ISR en 2017 sont : Vontobel Sustainable Asian Leaders, BFT Convertibles ISR et Covéa Sélectif C.

AMUNDI PEF ET SUPERNOVA INVEST INNOVENT

Les deux entités lancent un fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI). Baptisé Amundi Avenir Innovation, il sera investi en sociétés innovantes européennes non cotées.

NOVAXIA INVESTIT LE GRAND PARIS



Novaxia AM annonce le lancement d'un nouveau fonds immobilier au sein de la gamme PEA/PEA-PME... Avec un objectif de collecte fixé à 30 millions d'euros, Novaxia Immo Club 4 investira sur des projets immobiliers du Grand Paris.

81 200 MD\$

C'est le montant des encours des 500 premiers gestionnaires de fonds dans le monde, selon une étude de Willis Towers Watson. Un chiffre en hausse de 5,8 % par rapport à l'an dernier.

BANQUE : LES FRANÇAIS PEU MOBILES

Alors que le volet de la loi Macron sur la mobilité bancaire est entré en vigueur le 6 février 2017, les usagers sont peu nombreux à en avoir profité, selon L'Observatoire Ipsos Banque Assurance. En cause ? La forte concurrence du marché avec des marques « de moins en moins visibles » et « une identité commerciale diluée », à quoi s'ajoute l'arrivée de nouveaux acteurs sur le marché, comme le britannique Revolut ou l'allemand N26.

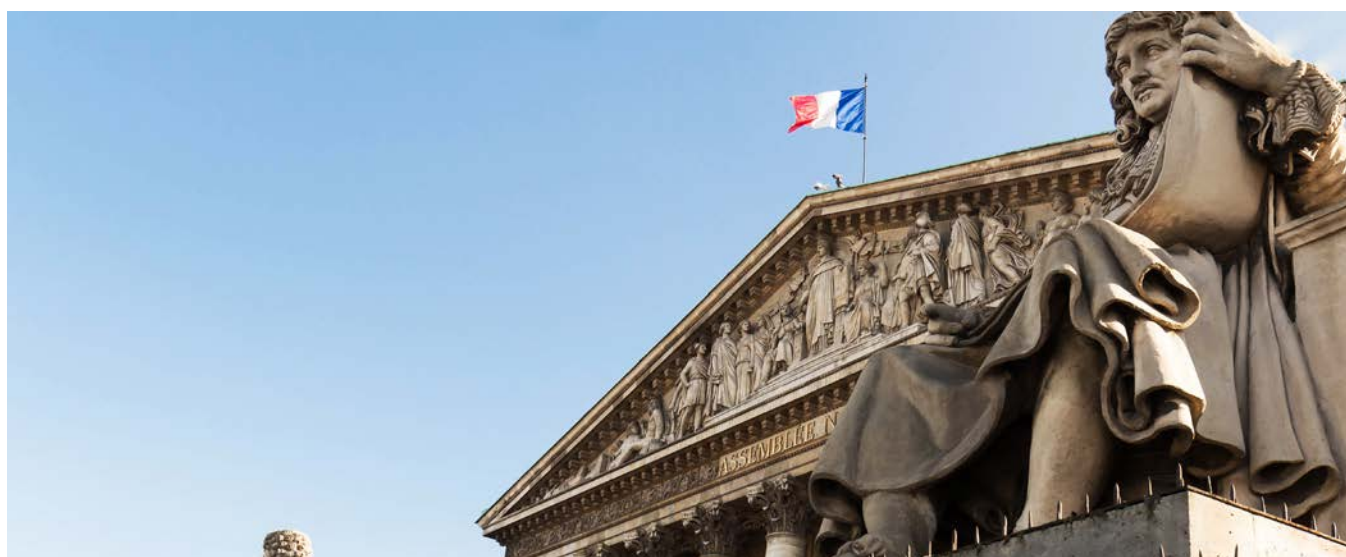
TOUT SAVOIR SUR LE DROIT DES SUCCESSIONS

Ses ouvrages se succèdent, mais ne se ressemblent pas. Michel Grimaldi, professeur à l'université Panthéon-Assas, publie une septième édition de son manuel *Droit des successions*. À travers 115 exemples pratiques, il revient sur de nombreuses problématiques auxquelles on peut se trouver confronté.

Droit des successions – 7^e édition – Michel Grimaldi – 49 € – LexisNexis

IFI, *FLAT TAX*, PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE LA LOI DE FINANCES 2018 RICHE EN NOUVEAUTÉS

La loi de finances pour 2018 a entériné plusieurs réformes importantes en matière de fiscalité personnelle et patrimoniale. Leur objectif commun : simplifier la fiscalité des revenus mobiliers et encourager l'investissement financier.



© Petr Kovalenkov

IFI : UN NOUVEL IMPÔT CIRCONSCRIT À L'IMMOBILIER

La loi de finances pour 2018 supprime l'ISF et crée un impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le barème ne change pas et le seuil d'imposition est toujours fixé à 1,3 M€. Cependant, l'assiette est modifiée puisque seuls les biens et droits immobiliers seront taxables, qu'ils soient détenus en direct ou au travers de structures juridiques. À noter que les actifs immobiliers affectés à l'exercice d'une activité professionnelle par le redevable ne sont pas intégrés dans l'assiette de cet impôt. Concernant la déductibilité du passif, les règles sont profondément modifiées. Elles sont strictement définies et doivent être afférentes à des actifs imposables. Les impôts ne sont plus déductibles hormis la taxe foncière

mais seront pris en compte pour le calcul du plafonnement. Autre nouveauté, deux clauses anti-abus viennent limiter la déductibilité de certains emprunts souscrits directement ou indirectement

Les biens et droits immobiliers seront taxables, qu'ils soient détenus en direct ou au travers de structures juridiques

auprès de membres de la sphère familiale du redevable. Rappelons que l'IFI concernera en 2018 l'immobilier détenu en direct mais aussi l'immobilier détenu indirectement via des SCI, des SCPI, des OPCI voire

des contrats d'assurance-vie. Comme pour l'ISF, la principale exonération portera sur l'immobilier détenu à titre professionnel. À compter du 1^{er} janvier 2018, les contribuables assujettis à l'IFI devront déclarer la valeur brute et la valeur nette taxable de leurs biens et droits immobiliers imposables sur le formulaire de leur déclaration d'impôt sur le revenu et des annexes (2042). L'IFI sera ensuite calculé et recouvré dans les mêmes conditions.

PFU : UNE *FLAT TAX* À 30%

La loi de finances pour 2018 instaure un nouveau prélèvement forfaitaire unique (PFU) sur les revenus mobiliers et des plus-values de cession de titres, au taux de 30% dont 17,2% de prélèvements sociaux (sans

portion de CSG déductible) et 12,8% d'impôt sur le revenu. Cette mesure sera appliquée pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2018. Sont concernés par le PFU les dividendes et intérêts, les gains de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux ainsi que certains produits des contrats d'assurance-vie.

Le contribuable conservera la possibilité d'opter pour l'application du barème progressif avec le bénéfice des abattements de 40% en matière de dividendes et des abattements relatifs aux plus-values de cession en fonction de la durée de détention des titres pour ceux acquis avant 2018. Précisons que l'abattement « renforcé » entre 50% et 85% est également maintenu sur option.

Il faudra désormais s'interroger et s'entourer d'un conseil pour évaluer la meilleure solution, car l'option est irrévocable et globale pour toutes les catégories de revenus concernés par la *flat tax*.

ASSURANCE-VIE : L'ANTÉRIORITÉ FISCALE ABANDONNÉE

La fiscalité de l'assurance-vie est soumise à une forte évolution. L'antériorité fiscale qui conditionnait la fiscalité produits a été abandonnée au profit d'une *flat tax* à 30%, prélèvements sociaux compris, en fonction de deux critères : la date des primes versées et le cumul des primes versées dans les contrats du foyer fiscal.

Concernant les versements réalisés avant le 27 septembre 2017 : imposition des gains à l'impôt sur le revenu ou, sur option, par un prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) au taux de 35% avant quatre ans, 15% entre quatre et huit ans et 7,5% après huit ans et au-delà de l'abattement annuel de 4 600 euros (9 200 euros pour un couple marié ou pacé).

Concernant les versements réalisés depuis le 27 septembre 2017 : imposition des gains au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8%, ou sur option à l'impôt

LES POINTS DE VIGILANCE

IFI : l'immobilier direct, les SCI, SCPI et OPCI entrent dans l'assiette du nouvel impôt

PFU : le contribuable peut opter pour l'application du barème progressif, mais l'option est irrévocable

Assurance-vie : le PFU s'applique aux gains tirés des versements effectués depuis le 27 septembre 2017

Prélèvement à la source : les revenus exceptionnels restent imposables

sur le revenu, durant les huit premières années. Après huit ans et l'application de l'abattement annuel (4 600 euros pour une personne seule, 9 200 euros pour un couple), un prorata est calculé : 7,5% de PFL jusqu'à 150 000 euros de cotisations nettes puis 12,8% de PFU au-delà.

Quid de l'année blanche ? Le revenu appréhendé en 2018, s'il est réputé normal, ne sera pas imposé

Les prélèvements sociaux (17,2%) non prélevés au fil du temps (sur les unités de compte et les gains avant 2011 des fonds en euros des contrats multi-supports) le sont lors du rachat partiel ou total.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : 2018, ANNÉE BLANCHE ?

Prévu pour entrer en vigueur en 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu décharge l'État d'une partie de ses attributions historiques. Le contribuable paiera ses impôts au moment où il perçoit ses revenus et ce sont les employeurs qui deviendront collecteurs d'impôts. *Quid* de l'année blanche ? Le revenu appréhendé en 2018, s'il est réputé normal, ne sera pas imposé. Il faudra donc avoir cette année le réflexe de la bonne gestion fiscale de ses revenus. L'imposition de la majeure partie des revenus perçus en 2018 sera annulée par le

crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR) au titre des revenus « non exceptionnels » : il s'agit des traitements et salaires, des pensions de retraite, des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices non commerciaux (BNC), des bénéfices agricoles (BA), des revenus fonciers des pensions alimentaires, des rentes viagères à titre onéreux.

Ne seront imposables que les revenus « exceptionnels » qui seront déclarés et imposés en 2019 selon les modalités actuelles – notamment les indemnités de licenciement, de cessation de fonction de mandataires sociaux, de départ à la retraite, participation et intéressement non versés en plan d'épargne entreprise (PEE) –, ainsi que la partie des revenus excédant la fraction considérée comme non exceptionnelle afin d'éviter des comportements d'optimisation qui entraîneraient une rupture d'égalité devant l'impôt. De nombreuses stratégies en matière de structuration du revenu permettront à l'entrepreneur indépendant ou en société de maximiser son revenu blanc en 2018 avec une limite : la clause anti-abus. Une comparaison sera réalisée avec les trois années précédentes pour ne retenir que la plus élevée. Des choix seront à réaliser entre salaires et dividendes afin d'être le plus efficient fiscalement.

À propos de l'auteur



Jean-François Fliti,
associé fondateur,
Allure Finance

Multi-family office atypique et indépendant, Allure Finance accompagne aussi bien les personnes physiques que les sociétés dans leurs projets d'investissement. Associé fondateur de la société de conseil, Jean-François Fliti revient sur sa vision du marché et du métier.

L'IMPACT DES LOIS BUDGÉTAIRES SUR LE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE ET DE CAPITALISATION

Les lois budgétaires adoptées en fin d'année 2017 – loi de finances pour 2018, loi de finances rectificative pour 2017 et loi de financement de la Sécurité sociale pour 2018 – ont modifié la fiscalité patrimoniale et ainsi la fiscalité des contrats d'assurance-vie et de capitalisation.



AUTEUR

Pascal Lavielle,

responsable du service ingénierie patrimoniale, BNP Paribas Cardif

Responsable du service ingénierie patrimoniale de BNP Paribas Cardif, Pascal Lavielle a également en charge le support juridique, la fiscalité et la retraite collective. Cardif met à la disposition de ses partenaires (conseillers indépendants, cabinets de cession et courtiers) des experts pluridisciplinaires au sein du département d'ingénierie patrimoniale. Ce service de gestion de fortunes apporte aux clients des conseils juridiques et fiscaux dans leur environnement global. Il élabore des stratégies patrimoniales adaptées aux objectifs du client.

rachats intervenant à compter du 1^{er} janvier 2018, les produits seront soumis au traitement fiscal du PFU en deux étapes :

Première étape : le prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire

Le souscripteur est soumis au prélèvement forfaitaire obligatoire (PFO) non libératoire lors du rachat au taux de 12,8 % pour un rachat avant 8 ans et de 7,5 % après 8 ans. Ce prélèvement est effectué par l'assureur quel que soit le régime d'imposition choisi. Ce prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu et pourra faire l'objet d'une régularisation par l'administration fiscale lors de l'imposition sur le revenu. Une dispense de ce PFO est prévue pour les personnes à revenus modestes.

Le taux de CSG passe de 8,2 % à 9,9 % pour les revenus du patrimoine et de placement, ce qui amène le taux global des prélèvements sociaux à 17,2 %

La loi de financement de la Sécurité sociale pour 2018 procède à une hausse de 1,7 % de la CSG qui vise à compenser l'allègement des prélèvements sur les revenus d'activité. Ainsi, le taux de CSG passe de 8,2 % à 9,9 % pour les revenus du patrimoine (revenus fonciers, de capitaux mobiliers...) et de placement (assurance-vie, contrat de capitalisation, PEA, épargne salariale...), ce qui amène le taux global des prélèvements sociaux à 17,2 %.

Cette loi, par ailleurs, supprime, sous réserves, le mécanisme dit des « taux historiques » pour les produits des placements qui l'appliquaient encore (PEP, PEE, Perco, PEA...), méthode qui consistait à appliquer pour chaque fraction de produits correspondant à une période donnée le taux de prélèvement qui était en vigueur

lors de cette période (système également dit « des strates »).

La loi de finances pour 2018 instaure le prélèvement forfaitaire unique (PFU) et l'imposition sur la fortune immobilière (IFI) qui vont impacter le contrat d'assurance-vie et de capitalisation.

LES INCIDENCES DU PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE SUR LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE ET DE CAPITALISATION

En cas de rachat total ou partiel, le traitement fiscal sera le suivant :

Pour les produits des primes versées jusqu'au 26/09/2017, maintien du régime antérieur.

Pour les produits générés par les primes versées à compter du 27/09/2017 et pour des

Deuxième étape : l'imposition définitive

L'année suivant le rachat, les produits rachetés sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) ou, sur option expresse, irrévocable et globale au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette imposition

définitive est effectuée par l'administration fiscale au vu des éléments contenus dans la déclaration de revenus et s'effectue de la manière suivante :

- Pour les rachats effectués avant 8 ans, les produits sont taxés au taux de 12,8 %.
- Pour les rachats effectués après 8 ans, le taux d'imposition varie en fonction du montant total des versements effectués sur l'ensemble des contrats de capitalisation et d'assurance-vie depuis leur souscription, apprécié au 31 décembre de l'année précédant le rachat, déduction faite des versements contenus dans les rachats déjà effectués.
 - Si ce total net est inférieur ou égal à 150 000 euros, les produits sont soumis à un taux de 7,5 %.
 - Si ce total net est supérieur à 150 000 euros, les produits sont soumis à un taux de 12,8 %. Toutefois, une partie de ces produits qui correspond à la part des produits attachés à un montant de primes, net de primes rachetées, de 150 000 euros bénéficie d'un taux de 7,5 %.

À noter qu'après huit ans, les produits bénéficient toujours de l'abattement annuel de 4 600 euros ou 9 200 euros selon la situation personnelle. Par ailleurs, il sera toujours possible d'opter pour le barème de l'impôt sur le revenu ; cette option, exercée dans la déclaration d'impôt sur le revenu, sera expresse irrévocable et globale pour tous les revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières.

L'IMPACT DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE SUR LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE ET LES CONTRATS DE CAPITALISATION

L'imposition sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'ISF depuis le 1^{er} janvier 2018. Cette imposition concerne les biens immobiliers. En conséquence, la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie et des contrats de capitalisation rachetables exprimés en unités de compte est incluse dans le patrimoine du souscripteur à hauteur de la fraction représentative des actifs immobiliers taxables adossés aux unités de compte.

Toutefois, ces unités de compte seront retenues seulement si elles sont composées à plus de 20 % d'actif immobilier, et

à la condition que le souscripteur et son foyer fiscal ne détiennent pas plus de 10 % de l'OPC ou du fonds d'investissement contenant l'actif immobilier. En outre, si l'actif adossé à l'unité de compte est une SIIC détenue à moins de 5 % du capital ou des droits de vote par le souscripteur et par les autres membres du foyer fiscal, elle ne sera pas prise en compte au titre des actifs immobiliers.

L'IMPACT DE LA SUPPRESSION DU RÉGIME FISCAL DE L'ANONYMAT POUR LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE ET LES CONTRATS DE CAPITALISATION

La loi de finances pour 2018 supprime le régime de l'anonymat pour les contrats de capitalisation.

À compter du 1^{er} janvier 2018, les contrats de capitalisation seront taxés uniquement selon le régime du nominatif (barème de l'IR, PFL ou PFU selon la date des ver-

sements). Il est donc désormais possible de transmettre les contrats de capitalisation, qu'ils soient à titre gratuit ou à titre onéreux, sans risquer d'être assujéti à un régime fiscal confiscatoire.

De ce fait, l'administration fiscale a prévu un régime de taxation en cas de cession de ces contrats de capitalisation. Ainsi la loi prévoit l'imposition des gains nets de cession, selon les mêmes règles que celles applicables aux produits de ces bons et contrats, mais sans bénéfice de l'abattement pour les contrats de plus de huit ans. Corrélativement, pour l'acquéreur, les produits imposables seront uniquement ceux acquis depuis la cession.

L'IMPACT DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU SUR L'ASSURANCE-VIE

Cette mesure, qui a pour objet de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et leur imposition, avait

été mise en place par la loi de finances pour 2017 à compter du 1^{er} janvier 2018. Différents textes parus au deuxième semestre 2017 ont reporté la mise en place du prélèvement à la source au 1^{er} janvier 2019. La loi de finances rectificative pour 2017 a validé l'entrée en vigueur du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu au 1^{er} janvier 2019, tout en apportant certains ajustements.

À ce titre a été adoptée une mesure anti-optimisation afin d'éviter une baisse des cotisations PERP en 2018 : si ces cotisations 2018 sont inférieures à la fois aux cotisations de 2017 et de 2019, les cotisations de 2019 ne seront déductibles qu'à hauteur de la moyenne des cotisations de 2018 et de 2019.

CERTIFICAT D'EXIGIBILITÉ

L'article 757 B CGI dispose que les sommes dues par un assureur, à raison du décès de

Seront retenues pour le calcul de l'IFI les unités de compte composées à plus de 20 % d'actif immobilier, si le souscripteur ne détient pas plus de 10 % de l'OPC ou du fonds d'investissement contenant cet actif

l'assuré, donnent ouverture aux droits de mutation par décès suivant le degré de parenté existant entre le bénéficiaire à titre gratuit et l'assuré à concurrence de la fraction des primes versées après l'âge de 70 ans qui excède 30 500 euros. Dans ce cas, les assureurs ne peuvent se libérer des sommes dues au bénéficiaire que sur présentation d'un certificat du comptable public constatant l'acquiescement ou la non-exigibilité de l'impôt de mutation par décès.

La loi supprime cette obligation de présentation du certificat pour le conjoint survivant et pour le partenaire survivant d'un Pacs. Désormais, si ceux-ci sont bénéficiaires du contrat, l'assureur pourra se libérer des sommes dues sans devoir au préalable obtenir ce certificat.

Ces trois lois budgétaires ont ainsi amené des modifications significatives qu'il est nécessaire de connaître afin d'actualiser la pratique des contrats d'assurance-vie et de capitalisation.



IMMOBILIER LOCATIF INVESTIR GRÂCE AUX DISPOSITIFS FISCAUX

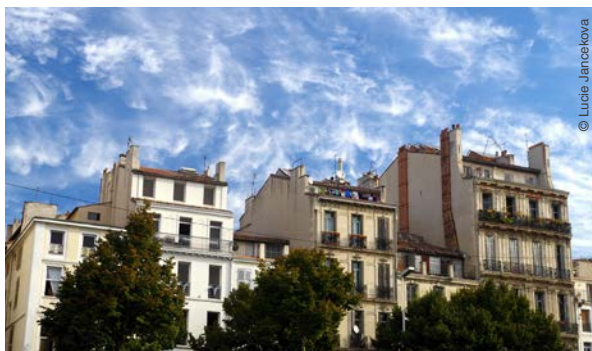
Tout va pour le mieux dans le monde de l'investissement locatif. La loi de finances pour 2018 proroge les nombreux dispositifs incitatifs existants et le marché ne cesse de montrer son dynamisme. Selon l'étude annuelle de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), 16 % des crédits souscrits en 2017 l'étaient pour réaliser un investissement locatif. Le niveau de rendement reste en outre intéressant et ce, partout en France. Toujours selon la Fnaim, la ville de Rouen offrait au troisième trimestre 2017 un rendement locatif brut de 6,6 %. Une belle performance pour la ville normande, talonnée par Dijon (6,4 %), Rennes (6,1 %) ou encore Marseille et Orléans, toutes deux à 5,6 %. Le placement locatif est-il destiné à tous ? Selon le site de conseil en gestion de patrimoine Net-investissement.fr, qui s'est amusé à dresser de portrait-robot de l'investisseur, ce dernier a en moyenne 45 ans et vit en couple. Les revenus de son ménage sont de 70 000 euros, une somme bien supérieure au revenu annuel médian d'un couple français (21 000 euros). Et il en existe pour tous les goûts : ancien, neuf, logement social, avec ou sans travaux, monuments classés, outre-mer... La variété des dispositifs fiscaux permet de répondre à une palette extrêmement large de besoins et de combler les attentes des investisseurs.

LOI DE FINANCES 2018 QUEL IMPACT SUR L'IMMOBILIER LOCATIF ?

La loi de finances adoptée par la nouvelle majorité incarne la refonte du droit fiscal français. Un vote qui n'est pas sans conséquences pour l'immobilier locatif.

LOI PINEL : UN DISPOSITIF RECONDUIT ET RECENTRÉ

Les conditions du dispositif Pinel restent inchangées. La réduction d'impôt demeure calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite de 5 500 euros par mètre carré de surface habitable sans pouvoir dépasser 300 000 euros. Le taux de réduction de l'impôt de 12 % ou 18 % repose toujours sur l'engagement initial de location pris pour six ou neuf ans avec une possibilité de prorogation de trois ans. La durée maximale envisageable est donc de douze années. Cette réduction en faveur de l'investissement locatif devait prendre fin en 2017 mais elle est prolongée de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021. La grande nouveauté réside dans le zonage puisque seuls les logements situés en zone tendue A, Abis, et B1 sont concernés par le dispositif Pinel. Les zones B2 et C sont désormais exclues sauf si une demande de permis de construire a été effectuée avant le 31 décembre 2017. Notons enfin, que le dispositif Pinel est applicable aux logements situés dans les zones couvertes par contrat de redynamisation de site et de défense (départ casernes, sites militaires abandonnés) et ce, quelle que soit la zone géographique. L'objectif est de répondre à un manque de logements locatifs et d'encourager les placements immobiliers. Ce recentrage touche



uniquement les placements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018.

CENSI-BOUVARD : UNE ANNÉE SUPPLÉMENTAIRE POUR EN PROFITER

Bonne nouvelle pour les investisseurs, le dispositif Censi-Bouvard est prorogé jusqu'à la fin 2018, dans l'attente de la remise d'un rapport au gouvernement prévu en septembre 2018. Il procure des avantages fiscaux considérables qui touchent les investissements en logement meublé non professionnel (LMNP). Ce dispositif entraîne une réduction d'impôt sur le revenu de 11 % répartie sur neuf années, calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite globale de 300 000 euros. Ces LMNP recouvrent les biens immobiliers neufs ou logements réhabilités et achevés depuis quinze ans maximum. Toutefois, l'état des biens immobiliers ne suffit pas en lui-même pour pouvoir bénéficier du système Censi-Bouvard. Leur nature est également centrale.

« L'IFI préserve tout l'intérêt de l'investissement locatif à crédit »

Ainsi, seules sont concernées les résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, les résidences avec services pour étudiants ou les résidences d'accueil et de soins agréées. Enfin, la durée minimale de l'engagement de la location en meublé est prise en compte et devra être au moins égale à neuf ans. Contrairement au Pinel, ce dispositif n'est limité à aucune zone particulière, ni à aucun plafond de loyer ou de ressources du locataire. Les recettes locatives doivent être imposées dans la catégorie des revenus bénéfiques industriels et commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers.

L'IFI : FREIN OU INCITATION À L'INVESTISSEMENT LOCATIF ?

Tout dépend de la situation ! La loi de finances 2018 supprime définitivement l'impôt sur la fortune et le remplace par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui ne concerne que les « biens et droits immobiliers ». D'un point de vue fiscal, l'IFI est un frein à l'investissement immobilier en cash pour les patrimoines élevés, mais il avantage l'épargne financière. « L'IFI préserve tout l'intérêt de l'investissement locatif à crédit », confirme Arnaud Faure, directeur chez Credifinn. En effet, seule la valeur du bien, nette d'encours de prêt, entre dans l'assiette de cet impôt. La loi prévoit dans le cas d'un crédit *in fine* le calcul d'un amortissement fictif.

Laura Guetta

“ Les Français sont des amoureux de la vieille pierre ”



Entretien avec Marcelina Stark,
directrice associée,
Angelys Group

Fondé en 2001 par Frédéric Batlle, Angelys Group est spécialisé dans la rénovation d'immeubles anciens. La structure familiale dont le siège est situé à Perpignan a restauré et commercialisé plus de 120 propriétés depuis quinze ans sur l'ensemble du territoire. Marcelina Stark, directrice associée, revient sur ce marché et détaille les dispositifs – le déficit foncier, la loi Malraux, la loi monuments historiques, le Pinel ancien – qui permettent aux investisseurs d'allier vieille pierre et fiscalité avantageuse.

Décideurs. Quels sont vos critères de sélection de projets immobiliers ?

Marcelina Stark. Angelys Group se concentre sur les immeubles à caractère patrimonial situés en cœur de ville. Le premier critère de sélection sera, sans surprise, l'emplacement du bien. Vient ensuite le coût du foncier, qui doit être au prix du marché. Les autorisations de travaux, l'emploi d'un architecte et la longue préparation qu'implique ce type d'opérations ont un impact sur leur coût, en moyenne 20 % plus élevé que dans du neuf. Nous tenons également à la qualité architecturale des biens. Un service d'urbanisme et un architecte salarié gèrent les permis de construire. Nous travaillons également avec des architectes des Bâtiments de France afin de vérifier que les travaux envisagés correspondent aux vœux de la mairie.

Chacune de ces opérations est-elle éligible à un seul dispositif fiscal ?

Il est possible de proposer plusieurs dispositifs fiscaux pour une même opération. Cela va dépendre de la nature

des travaux qui seront réalisés sur l'immeuble : réhabilitation lourde, entretien, travaux d'amélioration... L'éligibilité de l'opération à plusieurs dispositifs sera étudiée en amont avec nos juristes in-

ternes ainsi qu'avec un cabinet d'avocats spécialisé en la matière.

Comment fonctionne le dispositif Malraux ?

La loi Malraux est, à l'image du Pinel, une réduction d'impôt. Le taux varie en fonction des zones dans lesquelles est situé le bien. Entre 22 % et 30 % du montant des travaux peuvent ainsi être déduits. Le grand avantage de ce dispositif est qu'il n'est pas soumis au plafonnement global des niches fiscales, contrairement au Pinel. Un contribuable peut investir chaque année un maximum de 400 000 euros. Toutefois, la réduction d'impôts s'applique uniquement aux revenus ordinaires. Elle s'adresse donc à des investisseurs dont le revenu principal provient du salaire.

Et la loi monuments historiques ?

Cette loi est souvent considérée comme la Rolls Royce de la défiscalisation car le montant des travaux effectués dans le cadre de ce dispositif peut être déduit dans sa totalité, sans plafond, de tous les revenus ordinaires et fonciers. Il s'adresse donc à des personnes fortement imposées. Les biens pouvant entrer dans ce dispositif sont rares : il s'agit d'immeubles classés monuments historiques ou faisant partie du patrimoine national.

La loi de finances 2018 a-t-elle modifié ces dispositifs ?

La loi Malraux a été mise à jour en 2017 et aucun changement supplémentaire n'a été prévu dans la dernière loi de finances. Concernant la loi monu-

« La loi monuments historiques est la Rolls Royce de la défiscalisation »

ments historiques, un changement a été opéré : l'agrément jusqu'alors nécessaire lorsque la propriété faisait l'objet d'une division a été supprimé. C'est un changement très positif.

Le prélèvement à la source aura-t-il lui aussi un impact ?

En ce qui concerne les lois Pinel et Malraux, le prélèvement à la source aura des impacts positifs pour nos clients. S'ils investissent en 2018, l'administration va leur rembourser en 2019 le montant de la réduction d'impôt qu'ils auraient dû appliquer cette année selon les dispositions prévues par le crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR). Le client est donc gagnant car il investit, ne paie pas d'impôt sur ses revenus 2018 qui est une année « blanche » et conserve tout de même sa réduction d'impôt. Pour le déficit foncier, le calcul peut être avantageux selon les cas. Pour la loi monuments historiques, en revanche, investir en 2018 aura peu d'intérêt sauf pour les personnes qui toucheront cette année des revenus exceptionnels. Ceux qui n'en touchent pas verront les sommes investies en 2018 perdues : c'est pourquoi la majorité des opérations faisant appel à ce dispositif seront remises à 2019.

Au-delà de l'avantage fiscal, investir dans l'immobilier ancien est-il rentable ?

Les investissements dans l'ancien en cœur de ville ne sont pas à grande rentabilité, mais celle-ci reste raisonnable : elle est en moyenne de 3 % à 4 % avant réduction d'impôt, soit tout de même entre 5 % et 7 % après réduction. Les rentabilités sont en général moins élevées dans des villes comme Bordeaux et Paris où elles oscillent autour de 1,5 % avant réduction d'impôt.

Quelle est la durée moyenne de ces investissements ?

Les Français sont des amoureux de la vieille pierre et, depuis mon arrivée en 2009, nous n'avons pas eu une seule revente de bien. Nous travaillons dans des grandes villes qui ont un fort potentiel locatif, où les biens sont prisés et se conservent longtemps. Au terme du délai de défiscalisation – neuf ans pour la loi Malraux, quinze ans pour la loi monuments historiques –, le contri-

buable passe généralement le bien en location meublée afin de le conserver. Il est bien entendu également possible de revendre une fois ce délai expiré.

Et les risques associés ?

Pour l'investisseur, le premier risque est la requalification fiscale. C'est pour cela que nous validons avec un avocat en amont de toute opération l'éligibilité des critères à ces dispositifs. Deuxième-

« L'investissement dans l'ancien génère une rentabilité moyenne de 3 % à 4 % avant réduction d'impôt »

ment, lorsque l'investisseur passe par un opérateur, il doit vérifier dans le document de réservation que le montant des travaux est bien fixe et forfaitaire. Cela lui assurera, en cas de surprix, que le prix de vente de son lot ne changera pas. Enfin, il est également important de vérifier les garanties souscrites par l'opérateur, qui ne sont pas toujours obligatoires dans l'ancien. Ainsi, une garantie de parfait achèvement, une assurance chantier et une garantie de responsabilité civile sont sécurisantes pour l'investisseur.

Quelles sont selon vous les tendances à venir dans l'immobilier ancien ?

De nombreuses opportunités vont certainement éclore dans le domaine des monuments historiques. L'État a entrepris de rénover ses vieilles bâtisses et transforme de plus en plus de bâtiments, principalement des châteaux, en maisons de retraite, écoles, hôpitaux... Et il aura besoin d'investisseurs pour financer ces réhabilitations !

PROPOS RECUEILLIS PAR CAMILLE PRIGENT

BIENS DE DÉFISCALISATION

LES DROITS ET DEVOIRS DES INVESTISSEURS

L'entrée en vigueur de la réglementation européenne Mifid 2 au 1^{er} janvier 2018 renforce notamment le devoir d'information des conseillers en investissement financier. Pour bénéficier des réductions fiscales permises par la loi, l'investisseur doit quant à lui respecter certaines règles.

Investir dans un bien de défiscalisation implique généralement de faire appel à un intermédiaire, qui gèrera le montage juridique mais aussi le financement de l'opération pour le compte de l'investisseur. Selon son statut, cet intermédiaire sera soumis à différentes obligations. Un conseiller en investissement financier (CIF) entre dans le giron de Mifid 2, un courtier en assurance doit respecter les préceptes de DDA et un courtier en prêt ceux d'IOBSP. Le conseil en immobilier, en revanche, n'est pas une profession encadrée. La seule obligation des professionnels exerçant ce métier est d'obtenir la « carte T », carte professionnelle d'agent immobilier délivrée par la CCI, et de suivre quatorze heures de formation par an. « L'AMF considère que le CIF œuvre dans le domaine de la finance, c'est pourquoi en principe le conseil en immobilier est hors champ », confirme Éric Gicquel, avocat à Paris et Saint-Malo. Mais à partir du moment où le conseil émet une opinion sur l'intérêt de tel ou tel placement, il entre dans le spectre du CIF. De fait, il existe une certaine méfiance à l'égard des conseils en immobilier n'ayant pas le statut de CIF, car celui-ci soumet les professionnels à de nombreuses obligations. « Mifid 2 a étendu les piliers du texte initial (Mifid 1, publié en 2007, ndlr) à l'intégralité des produits financiers », écrivait Pierre Reyrier, conseiller en investissements financiers à Brive-la-Gaillarde.



© Wondervisuals

LA TRANSPARENCE, OBLIGATION SUPRÊME DU CONSEIL

Et la protection de l'investisseur est au cœur du texte. Deux volets principaux sont renforcés : la transparence du conseil délivré, et celle des frais appliqués. « Lorsque des conseils en investissement sont fournis, l'entreprise d'investissement doit indiquer au client, en temps utile [...] si les conseils sont fournis de manière indépendante », énonce la loi. Mais le règlement va plus loin en exigeant du conseil qu'il informe son client si l'éventail des services « se limite aux instruments financiers émis ou proposés par des entités ayant des liens étroits avec l'entreprise d'investissement ». Les frais ne sont pas en reste avec la même exigence de totale transparence : « Les informations sur tous les coûts et frais liés doivent inclure des informations relatives aux services d'investissement et aux services auxiliaires, y compris le

coût des conseils », précise le texte. Pour cette raison, il n'est plus possible aujourd'hui pour le conseil d'omettre certaines informations : il doit détailler le montage de l'opération, les risques et les frais associés.

L'ÉTUDE DU MARCHÉ LOCATIF À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR

Toutefois, l'investisseur a lui aussi des devoirs, comme le rappellent régulièrement les tribunaux. Car les obligations légales d'information des conseils ne dédouanent pas les investisseurs de s'informer eux-mêmes de la pertinence de leur investissement. L'article 78 de la loi Sapin 2 prévoit ainsi que « toute publicité relative à une opération d'acquisition de logement destiné à la location permet raisonnablement de comprendre les risques afférents à l'investissement ». C'est donc bien à l'investisseur de vérifier que le loyer prévu est en ligne avec la demande des locataires et que l'état du marché locatif permet une opération rentable – ou, au minimum, à l'équilibre. D'autant plus que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Autre point de vigilance, le *business plan*, qui doit prévoir une marge de rentabilité suffisante pour parer à l'inconnu : un mois sans locataire bien sûr, mais aussi un changement de loi impossible à prévoir, comme la hausse de la CSG entrée en vigueur en 2018.





CAMILLE PRIGENT

IMMOBLIER LOCATIF




LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS FISCAUX

Les gouvernements se succèdent et leurs ministres laissent derrière eux de nombreuses lois dont l'objectif est simple : encourager l'investissement locatif en proposant des réductions d'impôt. La rédaction de *Décideurs* est revenue sur les plus emblématiques de ces dispositifs.




LOI PINEL

-  Bien immobiliers neufs situés en zones tendue A, Abis, et B1
 - 21 % du prix du bien pour une durée de location de 12 ans
-  18 % du prix du bien pour une durée de location de 9 ans
-  12 % du prix du bien pour une durée de location de 6 ans
-  De 6 à 12 ans




LOI CENSI-BOUVARD

-  Logements neufs, en état futur d'achèvement ou achevés depuis au moins 15 ans, mis en location meublée
-  11 % du montant du logement, dans la limite de 300 000 euros par an et par foyer fiscal
-  Durée minimum de 9 ans

LOI ROBIEN

-  Logements neufs ou logements anciens réhabilités
-  8 % pendant 5 ans puis 2,5 % pendant 4, 7 ou 10 ans
-  9, 12 ou 15 ans



LOI MALRAUX

-  Biens à rénover situés dans un « site patrimoine remarquable »
 - 30% pour les immeubles avec un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, les quartiers anciens dégradés (QAD) et les secteurs sauvegardés
-  22% pour les immeubles avec un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique
-  Le montant des travaux pour le calcul de la réduction est plafonné à 400 000 euros pour une période de 4 ans consécutifs




LOI GIRARDIN

-  Matériels industriels neufs (loi Girardin industriel) ou logements sociaux neufs (loi Girardin logement social) dans les départements et collectivités d'outre-mer
-  53,55 % maximum, 63,42 % maximum avec rétrocession d'une partie de la réduction d'impôt à l'exploitant de l'investissement
-  5 ans, à un exploitant local

LOI COSSE

-  Logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
 - Entre 15 % et 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location/sous-location)
-  La convention signée avec l'Anah l'est pour un minimum de 6 ans sans travaux, 9 ans si le propriétaire reçoit des aides aux travaux

LOI MONUMENTS HISTORIQUES

-  Immeubles classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) ou faisant partie du patrimoine national
-  100 % des charges de restauration et des intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers
-  15 ans minimum



© Aleksandr Beliaikov

QUAND LA GESTION D'ACTIFS DEVIENT RESPONSABLE

Les critères extra-financiers n'ont jamais pesé aussi lourd dans les choix d'investissement des gestionnaires d'actifs. Le réchauffement climatique, la pollution, l'exploitation des salariés, la rémunération exorbitante de certains dirigeants sont autant de préoccupations pour les investisseurs finaux, de plus en plus attentifs au respect de standards ESG – environnementaux, sociaux et de gouvernance. « *La responsabilité sociale repose avant tout sur une vision durable de l'entreprise* », expliquait le prix Nobel d'économie Jean Tirole lors des Assises européennes de la gestion, en octobre dernier. « *Est-ce un sacrifice du profit? Un économiste dirait que, au contraire, il s'agit de maximiser le vrai profit, celui de long terme.* » Il existe un consensus de plus en plus fort : les critères ESG ont un impact sur la performance financière. Dans une étude publiée en 2017, l'OCDE met en avant des résultats de recherche suggérant que les marchés financiers récompensent les entreprises responsables. L'intégration de ces critères extra-financiers protégerait même les investisseurs de chocs macroéconomiques, en particulier ceux liés au changement climatique. Le principal frein au développement de l'investissement socialement responsable (ISR) reste la difficulté à quantifier l'impact de ces facteurs. Pour cette raison, beaucoup d'*asset managers* et d'investisseurs institutionnels privilégient encore l'analyse purement financière. Mais quels que soient les obstacles à surmonter, le constat est sans équivoque : le marché déroule le tapis vert aux investisseurs responsables.

INVESTISSEMENT RESPONSABLE

LA FINANCE

AU SERVICE DE LA PLANÈTE

Concilier les intérêts privés et l'intérêt général, c'est le pari de la finance responsable. Un pari de moins en moins fou : reconnu par les pouvoirs publics comme d'importance majeure, les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance sont désormais au cœur des préoccupations des investisseurs.

N'en déplace au président américain, l'adoption d'un mode de vie plus sain et plus responsable se généralise partout dans le monde. Alors que les particuliers et les gouvernements investissent davantage dans le « vivre mieux », les entreprises qui répondent à cette demande semblent faire partie des gagnants à long terme sur les marchés financiers. Passer en revue quelques publications scientifiques de ces dernières années suffit pour se convaincre que privilégier le développement durable devient une nécessité mondiale. En ce qui concerne les gouvernements, les dépenses de santé dans les pays développés ont augmenté de plus de 2 % par an au cours de ces dix dernières années, selon l'OCDE. La Chine a mis en place un plan quinquennal d'environ 1 000 milliards de dollars pour lutter contre la pollution de l'air, des sols et de l'eau. Et l'effort n'est pas jugé suffisant. Lors du *One Planet Summit*, le 12 décembre dernier, Emmanuel Macron alertait à propos du réchauffement climatique : « *On est en train de perdre la bataille. On ne va pas assez vite, et c'est ça le drame !* » La veille, Bruno Le Maire déclarait en clôture du *Climate Finance Day* : « *La finance sera verte ou elle ne sera pas, elle doit être au service de la lutte contre le changement climatique et de l'intérêt général* », et dévoilait une charte en faveur du



« **L'ISR est encore peu diffusé dans les produits d'épargne grand public** »

climat signée par tous les investisseurs publics français rattachés à l'État (Caisse des dépôts, Agence française de développement, Bpifrance...). Ils pèsent à eux tous près de 600 milliards d'euros et devront désormais intégrer dans leur politique d'investissement des critères d'impact climatique.

UN LABEL POUR UNIFORMISER LES PRATIQUES DE GESTION

Au niveau européen, la Commission a sollicité la création d'un groupe de travail dédié à la finance responsable, réuni en 2016 et qui a publié son rapport final début 2018. Pour cet ensemble de professionnels, l'investissement socialement responsable (ISR) est lié à deux impératifs : améliorer, d'une part, la contribution de la finance

à la croissance responsable et à la limitation du réchauffement climatique ; renforcer, d'autre part, la stabilité financière des entreprises en prenant en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement. Un chemin déjà emprunté par les gestionnaires d'actifs qui sont de plus en plus nombreux à intégrer ces critères dans leurs portefeuilles. C'est le cas de Mirova, filiale de Natixis Asset Management 100 % dédiée à l'investissement responsable. « *L'ISR d'une manière générale est encore peu diffusé dans les produits d'épargne grand public*, note Suzanne Senellart, gérante du fonds Actions Environnement au sein de la société de gestion. *L'État a montré sa volonté de promouvoir ce type d'investissement, notamment via la création du label ISR qui a permis d'uniformiser les pratiques de gestion.* » Entériné par un décret publié en janvier 2016, ce label soutenu par le ministère des Finances récompense différentes démarches, parmi lesquelles la politique d'engagement ESG du fonds avec les entreprises dans lesquelles il investit, la transparence de gestion du fonds ou encore la prise en compte des facteurs ESG dans la construction du portefeuille. « *Le label est la garantie de la matérialité du process ISR qui a été mis en place*, explique Thierry Bogaty, responsable de l'expertise ISR chez Amundi. *Pour le client* ▶

CARTOGRAPHIE DES CRITÈRES ESG



- Gestion des ressources naturelles
- Efficacité énergétique
- Élimination des déchets
- Émissions de carbone



- Conditions de travail
- Dialogue social
- Hygiène et sécurité des salariés et des produits
- Diversité, lutte contre la discrimination



- Droits des actionnaires
- Indépendance du conseil d'administration
- Rémunération équitable
- Normes comptables

► *final, principalement l'investisseur particulier, c'est un gage de qualité.* »

L'ENVIRONNEMENT, LA STAR DES FACTEURS ESG

Et si l'ensemble des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance ont leur importance, les facteurs environnementaux, qui englobent les émissions de carbone, la gestion des déchets ou encore le *sourcing* des matières premières, semblent avoir pris le pas sur les autres. « *Le critère environnemental est peut-être celui qui est le mieux appréhendé par l'opinion publique, en partie car il bénéficie d'une caisse de résonance médiatique* », analyse Suzanne Senellart. L'importance du risque climatique et de ses conséquences a également été mise en avant via des événements majeurs comme la Cop 21 ou l'Accord de Paris. « *Le climat a été un révélateur de l'importance des critères extra-financiers dans la gestion des risques*, abonde Thierry Bogaty. *Cela a permis de mettre en avant les critères ESG à travers l'environnement.* » Toutefois, les analystes sont clairs : quelle que soit la publicité faite à l'environnement, les facteurs sociaux et de gouvernances sont

tout aussi cruciaux. De grandes entreprises d'habillement comme H&M ou Nike ont montré l'impact que pouvait avoir une politique sociale non responsable sur l'image d'une entreprise. « *Certains critères spécifiques seront pris en compte en fonction des secteurs d'activité : le lobbying responsable et l'accès aux médicaments pour le secteur pharmaceutique, le financement vert pour les banques, la gestion de l'eau pour certaines activités énergétiques* », poursuit le responsable ISR d'Amundi. Les critères de gouvernance, sans doute les plus complexes à appréhender pour l'investisseur non professionnel, ont aussi une importance

capitale. La politique de vote des actionnaires, l'équilibre des pouvoirs au sein de l'entreprise et le respect des engagements pris sont autant d'indices de la réelle implication de l'entreprise dans une démarche responsable.

FAIRE RIMER PERFORMANCE ET RENTABILITÉ

Concrètement, les secteurs dans lesquels il est possible d'investir de manière responsable sont extrêmement variés. L'énergie, mais aussi le bâtiment, les infrastructures, l'industrie, l'agroalimentaire, les déchets... « *Nous investissons dans des entreprises qui*

BITCOIN DÉSASTRE ÉCOLOGIQUE ANNONCÉ

Prendre en compte l'environnement dans sa stratégie d'investissement ne passe pas uniquement par l'achat de titres en faveur du développement durable. Il semble judicieux de reconsidérer ses placements dans des technologies jugées néfastes pour la planète. C'est l'exemple du bitcoin, qualifié de « catastrophe écologique » par de nombreux observateurs. La plate-forme Digiconomist est à l'origine du signal d'alarme. Spécialisée dans la recherche sur les cryptomonnaies, elle calcule et publie un indice de la consommation d'énergie du bitcoin, qui ne cesse d'augmenter. Une transaction de bitcoin correspond en moyenne à la consommation journalière de neuf foyers américains. Si le bitcoin continue sa folle croissance, sa consommation d'électricité atteindra l'équivalent de la consommation annuelle actuelle du monde entier courant 2020.

sont des apporteurs de solutions, qui améliorent l'impact environnemental pour la production et la consommation des biens et services », poursuit la gérante de Mirova. La société de gestion, qui a obtenu le label ISR pour la plupart de ses fonds, a ainsi développé une gamme thématique favorisant les impacts sociaux ou environnementaux. Et la performance est au rendez-vous. Créé il y a dix ans, le fonds environnement de Mirova surperforme l'indice sur cinq et dix ans. « Nous avons su identifier les acteurs qui, à long terme, sont en mesure d'apporter des innovations majeures et ainsi offrir un meilleur portefeuille de rentabilité aux actionnaires », affirme Suzanne Senellart. Pictet Asset Management, la branche gestion d'actifs de la banque privée suisse Pictet, a ouvert un portefeuille consa-



72%

des investisseurs particuliers souhaitent que les enjeux de développement durable soient inclus dans leur épargne

créé aux actions vertes en octobre 2014, baptisé Global Environmental Opportunities. « Notre portefeuille dispose depuis ses débuts d'une surperformance intéressante, près de 5 % par rapport aux actions mondiales, pour une volatilité très légèrement supérieure de l'ordre de 0,1 %, explique Marc-Olivier Buffle, docteur en chimie environnementale et membre de l'équipe de gestion du fonds. Il dispose ainsi d'une profitabilité à la fois environnementale et financière, c'est du gagnant-gagnant. » Certains titres du portefeuille atteignent une croissance annuelle de 70 %. Chez Amundi, le son de cloche est le même. Le fonds Actions euro ISR créé en 1999 surperforme l'indice trois ans sur quatre. « Ce qui est intéressant est aussi d'avoir des fonds classiques qui vont être "ISRisés", note le

responsable de l'expertise ISR du gestionnaire d'actifs. Cela montre que la performance peut être au rendez-vous avec un angle responsable, sans pour autant se cantonner à certains secteurs du développement durable. » Car pour Thierry Bogaty, l'ISR est aussi une façon de saisir des opportunités : « Des entreprises performantes sur la gestion de l'eau ou des déchets auront plus de chance de remporter des appels d'offres, grâce à une approche responsable appréciée par les donneurs d'ordre. » À l'image de ces fonds qui ont su montrer l'intérêt éthique comme financier de miser sur l'ISR, les investisseurs ont toutes les raisons de penser que ce n'est que le début d'une longue et durable croissance.

CAMILLE PRIGENT
ET TANGUY WARSMANN

SOCIÉTÉS DE GESTION :

LES CHAMPIONNES DU LABEL ISR

Lancé en janvier 2016 sous l'impulsion du ministère des Finances, le label ISR récompense les fonds répondant à une liste de critères stricts, allant de la prise en compte des critères ESG dans la construction et la vie du portefeuille jusqu'à la transparence de gestion du fonds.

SOCIÉTÉ DE GESTION	NOMBRE DE FONDS ACTIONS LABELLISÉS ISR EN JANVIER 2018
Mirova	15
BNP Paribas AM	7
AXA IM	6
La Banque postale AM	6
Ofi Am	5
CM-CIC AM	4
Amundi	3
La Financière responsable	3
Palatine AM	3
Sycomore	3

LES FORÊTS EUROPÉENNES UN FUTUR PROMETTEUR

Encouragés par les pouvoirs publics, appréciés par des investisseurs toujours plus soucieux de l'environnement, les placements dans les produits forestiers ont la cote. Et si l'offre reste limitée, l'investissement offre un rendement soumis à une faible volatilité.

L'EUROPE EN MARCHÉ VERS UNE EXPLOITATION RENTABLE ET DURABLE DE SES FORÊTS

En cent ans, l'Europe a augmenté l'étendue de ses forêts d'un tiers. Plus de 40 % du territoire européen est ainsi forestier et à 60 % détenu par des acteurs privés.

En 2016, l'Union européenne a confirmé que les forêts constituaient une réponse durable aux besoins d'énergies renouvelables et à la décroissance des émissions de CO₂. Elle verse ainsi des aides aux acteurs de la filière bois qui modernisent la gestion des propriétés forestières. On entre progressivement dans une ère d'exploitation plus rentable et durable des forêts.

LES FONDS FORESTIERS ONT UN BEL AVENIR EN EUROPE

La création de groupements forestiers d'investissement devrait faciliter l'exploitation de plus grandes forêts et l'externalisation de la gestion auprès de spécialistes. La Banque européenne d'investissement (BEI), qui évalue à 55 milliards d'euros par an les investissements forestiers, soutient ainsi plusieurs fonds pilotes, notamment le Dasos Timberland Fund (I et II).

LA VALEUR DES FORÊTS SERA BOOSTÉE PAR UNE FORTE DEMANDE

Investisseurs, vous avez peu de craintes à avoir sur l'augmentation de la valeur de votre investissement forestier à long terme. En effet, la demande mondiale de bois, fibres renouvelables et autres produits forestiers continue de croître régulièrement à un taux annuel de 3 %.

Face à cette demande croissante, l'offre reste, quant à elle, modeste, permettant une progression constante de la valeur des forêts. En effet, la surface forestière européenne n'a augmenté que de 0,4 % par an grâce au reboisement et seul 60 % de l'accroissement annuel de la surface boisée est prélevé en Europe. Ainsi, rien qu'en France, l'accroissement du prix de l'hectare de forêt a ainsi augmenté de 38,5 % depuis dix ans, passant de 2960 €/hectare en 2006 à 4 100 €/hectare en 2016.

UN RENDEMENT LONG TERME INTÉRESSANT ET À L'ABRI DE LA VOLATILITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

En France, les rendements annoncés sont modestes, de 2 % à 3 % bruts en moyenne

Ils ne prennent toutefois pas toujours en compte l'accroissement de la valeur des hectares de forêts,

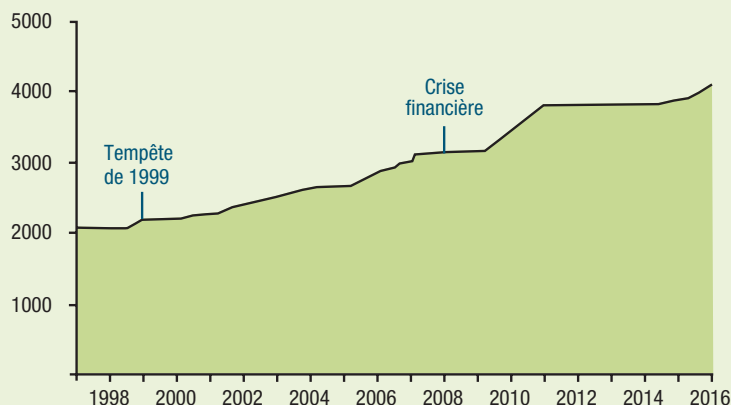
et le dispositif fiscal mis en place pour encourager l'investissement rend largement compétitif ce type de placement long terme.

Les fonds forestiers européens annoncent des rendements de 8 % à 11 %

En Irlande, où on constate l'absence d'impôt sur le revenu ou sur les sociétés pour les investissements forestiers, des fonds tels que les 7 de *Irish Forestry Funds PLC*, offrent un ticket d'entrée commençant à 500 livres. Selon le fonds, les rendements finaux annoncés varient entre 12 % et 14 % net de taxe sur la durée totale du fonds, soit 7,5 % au-dessus de l'inflation. En Écosse et au Royaume Uni, *FIM Services Ltd* annonce également des rendements de 7 % au-dessus de l'inflation, avec toutefois des tickets d'entrée de 10 000 livres.

FRÉDÉRIQUE GUIN

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'HECTARE DE FORÊT EN FRANCE



Source : Chiffres SAFER, graphe France Valley



DES CONSEILLERS POUR VOTRE PATRIMOINE OU VOTRE ENTREPRISE


qui travaillent selon vos besoins,
dans le respect de vos objectifs
et de vos contraintes.

DES CONSEILLERS INDÉPENDANTS

qui peuvent vous aider à réfléchir
à une stratégie, répondre à vos
questions ou rechercher pour vous :
capitaux, solutions d'épargne
et d'investissement dont
ils ne sont pas les promoteurs.

DES CONSEILLERS IDENTIFIÉS, FORMÉS, CONTRÔLÉS

pour travailler en confiance.



*Votre confiance
est notre
raison d'être*

L'ANACOFI c'est :

- La première association de représentation des Conseils en Gestion de Patrimoine Indépendants et des Conseils en Finance d'Entreprise
- Le syndicat de branche de la finance indépendante et du conseil patrimonial de la CGPME
- Le principal co-régulateur des Conseils en Investissements Financiers
- La première association de représentation des Intermédiaires en Opérations de Banques (par le nombre d'entreprises et d'hommes)
- La première association de représentation des Courtiers en assurance-vie (1ère association par le nombre d'entreprises)
- La première instance de représentation française de ce que l'on appelle en Europe les " Independent Financial Advisors "
- Une structure confédérale nationale qui s'ajoute à nos membres directs constituée de 5 syndicats spécialisés

Visitez notre site
www.anacofi.asso.fr
et retrouvez
un professionnel
proche de chez vous
ou par spécialité

Avec sa Confédération, l'ANACOFI représente un poids économique qui avoisine les 5 000 entreprises, pèse entre 40 et 45 000 emplois et est l'une des deux principales fédérations d'IFA d'Europe.

92 rue d'Amsterdam - 75009 Paris - Tél. : 01 53 25 50 80
anacofi@anacofi.asso.fr

LA GESTION FLEXIBLE, UNE APPROCHE EN EXPANSION

La gestion dite « flexible », émanation de la gestion diversifiée, s'est fortement développée ces dernières années. De nombreuses sociétés de gestion proposent aujourd'hui des fonds flexibles, avec pour objectif de répondre aux besoins d'investisseurs désireux de « déléguer » la formalisation d'une allocation d'actifs mais aussi son pilotage. Le point sur cette expertise avec Mandarinne Gestion.

Au-delà des incertitudes liées aux évolutions de la conjoncture économique et des heurts de marchés de plus en plus brusques, est apparue la réalité d'une plus grande asymétrie des attentes de certains investisseurs, privilégiant la préservation du capital au détriment de la recherche exclusive de performance.

Dans une période où les actifs considérés historiquement comme sans ou à faible risque n'offrent plus de rendement, l'optimisation du couple rendement/risque des différentes solutions d'investissement devient clé.

LES PROMESSES DE LA GESTION FLEXIBLE

Le principal objectif des investisseurs intéressés par cette approche est de protéger un capital des baisses les plus marquées des actifs risqués (principalement les actions) tout en participant pour partie ou totalité à leurs phases de hausse.

Pour atteindre cet objectif, la gestion flexible utilise une palette de différentes classes d'actifs (actions, produits de taux, instruments dérivés...) pour s'exposer à l'évolution d'un ou plusieurs marchés sous-jacents et éventuellement s'en couvrir. Le gérant a ainsi la liberté de réduire à zéro l'exposition du fonds aux classes d'actifs risquées en cas d'anticipation d'une évolution défavorable de ces mêmes actifs. *A contrario*, il peut exposer son fonds à ces actifs risqués quand il en attend une performance positive.

À la différence de la gestion diversifiée traditionnelle, les choix d'allocation d'actifs de la gestion flexible sont très larges

À la différence de la gestion diversifiée traditionnelle, qui offre des bornes de fluctuation souvent étroites, les choix d'allocation d'actifs de la gestion flexible sont très larges, avec des fourchettes d'allocation comprises entre 0 et 100 % pour chaque classe d'actifs.

Ces choix d'allocation doivent donc d'être la principale source de performance des portefeuilles : ils concrétisent la capacité et le talent du gérant à anticiper correctement cycles économiques et configurations de marchés.

L'UNIVERS DES FONDS FLEXIBLES

Plus de 1300 fonds « flexibles » sont commercialisés en Europe (source Morningstar). Ils représentent un univers très diversifié, avec des positionnements et des objectifs de gestion très hétérogènes. La segmentation des fonds de la catégorie est donc complexe. On y trouve des classes d'actifs multiples, puis au sein de chacune d'entre elles, des périmètres et des composantes variés.

L'utilisation de la notion de flexibilité dans la répartition des classes d'actifs est faible dans certains cas et très substantielle dans d'autres. Cette flexibilité peut également se traduire par l'utilisation de techniques de couverture par l'usage d'instruments dérivés.

On trouve enfin des approches mettant en œuvre par exemple un pilotage de la volatilité, ou encore un suivi du budget de risque du portefeuille.

Dans la majorité des fonds, l'exposition aux actions ne dépasse pas 50 % de l'allocation stratégique du portefeuille. Ceci traduit bien l'objectif de gestion principal des investisseurs, qui est de maîtriser le risque des marchés. C'est aussi la raison pour laquelle ces dernières années une partie importante de la performance de nombreux fonds (notamment ceux au profil « prudent ») provient de la poche obligataire lorsqu'elle est présente.

COMMENT APPRÉCIER LA QUALITÉ D'UN FONDS FLEXIBLE ?

L'hétérogénéité des approches de gestion a pour conséquence de trop souvent limiter à la seule performance l'évaluation et la pertinence relative de chacun des fonds par rapport aux autres, rendant complexe l'analyse de cet univers. La performance est bien évidemment un élément central : elle est l'élément le plus tangible et le plus facile à appréhender.

Elle doit cependant s'apprécier au regard de nombreux autres paramètres, liés aux objectifs et au positionnement de chaque solution d'investissement. Doivent ainsi d'abord être comparées les classes d'actifs éligibles au fonds, l'évolution des marchés liés à ces classes d'actifs, et la flexibilité des choix d'allocation.

Ensuite, l'observation du comportement des fonds lors des différentes phases de marché, haussières et baissières, permet de mettre en lumière la réalité de son asymétrie, c'est-à-dire capter une partie de la

hausse des marchés (accepter de ne pas en capter la totalité) et amortir les phases de baisse pour perdre moins que le marché.

La qualité d'un fonds flexible doit également s'analyser par sa volatilité absolue et relative, en relation avec son objectif s'il a été préalablement défini, ou encore en fonction d'un éventuel budget de perte prédéfini.

LE CAS DE MANDARINE REFLEX

Mandarine Reflex est un fonds actions flexible, c'est-à-dire que son objectif est d'investir sur les actions européennes avec un risque réduit. Il vise à offrir l'expertise reconnue de sélection de valeurs de Mandarine Gestion dans un environnement de risque maîtrisé.

L'originalité de son approche est que le risque est défini par un niveau de perte maximum du fonds prédéfini sur douze mois glissants. Selon nous, un contrôle actif des pertes potentielles est plus intuitif qu'un contrôle des risques par la volatilité, qui reste un indicateur relatif dépendant des conditions de marché. Une forte perte en capital met les nerfs de l'investisseur (et du gérant) à rude épreuve, même avec une perspective d'investissement long terme. Par ailleurs, les fortes pertes coûtent en performance et en temps (pour récupérer de la perte subie) et altèrent durablement les statistiques des portefeuilles. Pour Mandarine Reflex le plancher maximum est fixé à -8 %.

COMMENT FONCTIONNE LE FONDS ?

Afin de respecter son éligibilité au PEA, le fonds est pleinement investi en actions européennes. Le portefeuille est investi sur une sélection des plus fortes convictions de l'équipe actions de Mandarine Gestion. Il est concentré autour d'une cinquantaine de valeurs qui figurent toutes parmi les principales lignes des fonds actions de Mandarine (Mandarine Valeur, Mandarine Opportunités, Mandarine Unique...).

C'est véritablement un « best ideas » des équipes actions Mandarine. La combinaison des différentes exper-

LES POINTS CLÉS

LA GESTION FLEXIBLE

DÉLÉGUER
LA FORMALISATION
ET LE PILOTAGE D'UNE
ALLOCATION D'ACTIFS

UN UNIVERS TRÈS DIVERSIFIÉ

AVEC DES FONDS PEU
COMPARABLES

OBJECTIF

OPTIMISER LE COUPLE
RENDEMENT / RISQUE

L'ASYMÉTRIE COMME CLÉ D'ANALYSE DES FONDS

CAPTER UNE PARTIE
DE LA HAUSSE
DES MARCHÉS ET AMORTIR
LES PHASES DE BAISSÉ

tises de gestion actions au sein de Mandarine Reflex doit permettre au fonds de bénéficier de l'« alpha » lié à la sélection de titres et de la décorrélation entre les différents styles de gestion.

Le budget de risque du fonds est géré au travers d'une part de l'allocation sectorielle du portefeuille et d'autre part de son exposition flexible aux marchés actions. Il s'agit réellement d'un fonds flexible dans la mesure où son taux d'exposition actions peut varier de 0 à 100 %.

Le taux d'exposition actions est géré grâce à des couvertures sectorielles. Il s'agit de ventes de Futures sectoriels (Stoxx 600), instruments listés et liquides qui permettent une couverture parfaite de l'allocation sectorielle du portefeuille.

L'exposition du portefeuille au risque actions dépend ainsi de deux paramètres :

- L'éventuelle perte en cours (*drawdown*) du portefeuille : plus le fonds se rapproche du niveau de perte maximum fixé, plus son exposition au risque actions sera réduite.
- L'indicateur de risque de baisse du marché : il s'agit d'un indice multicritère (sentiments, volatilité, risque...) utilisé comme un signal pour réduire l'exposition au marché actions afin de mieux contrôler le risque de perte.

Cette flexibilité du fonds est mise en œuvre en partenariat avec le spécialiste de la gestion du risque *Active Asset Allocation* (AAA), qui intervient en conseil uniquement, laissant aux gérants actions toute liberté de mener leur sélection de

valeurs dans le respect du cadre de risque proposé.

QUELLES SONT LES PERSPECTIVES SUR LES PROCHAINS MOIS ?

Le contexte économique est aujourd'hui favorable grâce à une croissance économique synchrone en Europe et dans le reste du monde, permettant une nette hausse des bénéfices des sociétés cotées. La normalisation progressive des politiques monétaires des grandes banques centrales n'est pour le moment pas vue comme un obstacle à la performance des actifs risqués. Toutefois, ces bonnes nouvelles sont aujourd'hui bien reflétées dans la valorisation des marchés, qui est en ligne ou supérieure à sa moyenne historique selon les marchés.

Mandarine Reflex est donc aujourd'hui un bon véhicule pour participer à la poursuite de cette dynamique favorable tout en se prémunissant d'un éventuel retournement de marché.



COURTAGE & GRANDES FORTUNES

L'ART D'OPTIMISER SES ASSURANCES

Pour servir au mieux les intérêts d'une clientèle fortunée, le courtage en assurance s'impose comme le maillon central entre le particulier et sa compagnie d'assurances. Entre évaluation des risques, conseil sur la couverture adéquate et la négociation contractuelle, l'intermédiaire accompagne une clientèle dont les besoins sont en constante évolution. Rémi Béguin (PatrimOne), Gwenaël Hervé (Hiscox) et Alfred Dittrick (MetLife) détaillent les nouveaux défis auxquels doivent faire face assureurs et courtiers.



Décideurs. Quelles relations entretiennent courtier en assurances et assureur au service d'une clientèle aisée ?

Rémi Béguin. La complémentarité de nos deux métiers est totale. Le rôle du courtier est d'accompagner le client pour transférer son risque sur le marché de l'assurance. Selon sa situation, il peut s'agir de protéger sa personne, son patrimoine matériel (biens, œuvres d'art...) ou l'ensemble. Le courtier n'est donc pas un porteur de risque mais un conseil notamment dans l'identification et le choix de la compagnie adéquate. Il lui faut aussi veiller à

trouver l'assureur qui, si le dommage survenait, serait en mesure d'honorer sa promesse. Les assureurs ont plus ou moins d'appétence pour le risque. La couverture peut s'en trouver amoindrie. Notre réelle plus-value consiste donc à cerner le risque et le niveau de garantie qu'il appelle pour ensuite pouvoir le transférer vers le bon assureur et obtenir la meilleure rédaction de contrat au regard des spécificités de la situation du client.

Gwenaël Hervé. Assureur et courtier interviennent très souvent en binôme pour accompagner

ensemble le client. C'est d'autant plus important que, chez une clientèle fortunée, les risques encourus sont très singuliers. Pour obtenir une solution assurantielle sur mesure, l'intermédiaire d'un courtier est central : c'est lui qui formulera une demande à l'assureur et ensemble ils négocieront, modifieront, amélioreront le contrat. Il ne faut pas oublier que le courtier engage sa responsabilité professionnelle. S'il s'avérait qu'une sous-assurance était imputable à un défaut de conseil de sa part, le client serait légitime à lui demander réparation.

Vos métiers, vos pratiques évoluent-ils ?

G. H. Une chose est sûre, l'identification des risques par le client n'évolue pas assez vite ! Même si les choses s'améliorent peu à peu, aujourd'hui le client n'a toujours pas une pleine conscience de la totalité des risques que lui ou son patrimoine encourent. Pas plus qu'il ne connaît la valeur de ses biens ; valeur qui peut être amenée à évoluer avec le temps. En la matière, l'exemple des meubles meublants ou des œuvres d'art est édifiant. C'est pourquoi nous recommandons une expertise régulière pour être certains d'identifier des risques sur une valeur effective. Il y a deux ans, on estimait que 50 % des particuliers étaient sous-assurés. Un taux qui évolue lentement alors même que le montant moyen des primes d'assurance est très bas (0,15 %). Ce chiffre est à mettre en perspective avec celui prélevé par d'autres professionnels : il est deux fois moins élevé que celui pratiqué par les gestionnaires de patrimoine par exemple. Or, nous encourons des pertes phénoménales, pouvant atteindre des millions d'euros. Rappelons qu'en 2017, les causes de sinistres ont été particulièrement nombreuses : incendie, inondation, vol, sécheresse... et, dans la majorité des cas, l'assuré n'était pas responsable.

R. B. Nous avons observé un phénomène nouveau, c'est l'intensité avec laquelle certaines zones sont maintenant touchées par des événements inédits jusqu'alors. Ces régions sont non seulement concernées par des risques improbables mais, lorsqu'ils surviennent, elles le sont de manière particulièrement forte. Cette aggravation de la sinistralité pose de vraies questions en matière de prévention, de protection de ces nouveaux risques. Pour avoir une couverture adaptée, encore faut-il que le risque soit identifié et qu'il soit assurable. Le travail d'anticipation est primordial.

La clientèle fortunée que vous accompagnez présente-t-elle des spécificités ?

Alfred Dittrick. Nos clients demandent le meilleur contrat au meilleur prix. Si le niveau d'exigence diffère de celui de clients moins haut de gamme, ils sont très attachés à négocier le taux de la prime alors qu'ils vérifieront moins que le contrat répond réellement à leurs besoins. À l'instar de l'ensemble de la population, l'ordre de priorité des risques que les clients souhaitent couvrir commence par les soins dentaires et les lunettes, puis les arrêts de travail, l'invalidité et enfin le décès. Une situation paradoxale puisque généralement, pour les dirigeants, les deux risques véritables sont bien entendu les deux derniers évoqués. C'est typiquement français. Cette tendance est particulièrement visible chez les chefs d'entreprise qui ont la fâcheuse tendance à se penser invincibles et donc à ne pas préparer leur succession. Or, 30 % des entreprises disparaissent dans l'année du décès de leur dirigeant.

R. B. Ce problème est très culturel : au contraire des Anglo-Saxons, nous sommes fatalistes et très peu dans l'anticipation du risque. C'est une erreur fondamentale. Un aléa mal traité et affectant la vie personnelle aura forcément des répercussions sur la vie professionnelle. D'où l'importance de se prendre en main en faisant appel à un professionnel.

Comment identifier le meilleur professionnel ?

R. B. Il faut tout simplement s'adresser à un intermédiaire qualifié, à un spécialiste qui connaît parfaitement les intérêts de ses clients. Le service apporté n'en sera que meilleur. Le courtier sait quelle couverture est nécessaire, quel est le bon porteur de risque et comment négocier, rédiger, le contrat le plus adapté aux besoins de son client. Sans un tel

LES INTERVENANTS



RÉMI BÉGUIN
directeur général
Patrim One



ALFRED DITTRICK
directeur du développement
MetLife



GWENAËL HERVÉ
directeur général
Hiscox

**« Aujourd'hui,
le client n'a toujours
pas une pleine
conscience
de la totalité
des risques que lui
ou son patrimoine
encourent »**

- ▶ intermédiaire, il est très difficile d'identifier les points clés d'une couverture.

Le marché du conseil et de l'assurance est-il saturé ?

R. B. Le marché s'avère aujourd'hui particulièrement concurrentiel : les acteurs y sont très nombreux et l'offre peu lisible. À l'inverse, la population fortunée susceptible d'avoir besoin de nos services est par nature peu nombreuse. Cependant, son potentiel n'en reste pas moins important, à la hauteur du travail de pédagogie à mener auprès d'elle. Les clients se satisfont du mauvais jusqu'à ce que le pire survienne. À nous d'intervenir en amont de tout drame.

A. D. Le marché doit éduquer le client sur les termes qui ne sont pas appropriés à son vrai risque et il est nécessaire de se concentrer

« Au contraire des Anglo-Saxons, nous sommes fatalistes et très peu dans l'anticipation du risque. C'est un problème culturel »

d'avantage sur le conseil que sur la simple vente d'un produit assurantiel. Tout l'enjeu, pour un courtier, est d'apporter les bons arguments face aux compagnies d'assurances pour aiguiller son client vers la meilleure couverture au regard de ses besoins. C'est dans l'intérêt du client d'être accompagné afin de ne pas se retrouver non plus sur-assuré.

G. H. Le besoin de conseil varie selon la typologie de la clientèle considérée. Les dirigeants de grands groupes ont l'habitude de travailler avec un courtier dans le cadre professionnel. Le médecin sera, quant à lui, souvent assuré par l'agent général mandaté par sa compagnie qui ne propose qu'une

offre peu flexible. Recourir aux services d'un courtier permet un service sur mesure. S'en priver pourrait parfois s'apparenter à une faute professionnelle.

L'irruption puis le développement du digital mettent-ils en danger la plus-value que représentent vos métiers auprès de clients fortunés ?

G. H. Le Web est une source d'informations précieuses pour les clients. Il est utile, mais il ne remplacera jamais l'apport humain, le conseil d'un intermédiaire. D'ailleurs, il est impossible de trouver un comparateur d'assurance en ligne qui puisse effectuer des simulations de couverture pour le contenu d'un bien immobilier (meubles, œuvres d'art...) d'une valeur supérieure à 200 000 euros. Ce type de clientèle ne peut donc pas se contenter d'une recherche en ligne. Quoiqu'il en soit, le digital est incrémental dans nos métiers et nous n'avons logiquement pas attendu l'ère du numérique pour nous y mettre. Pour une clientèle fortunée, il nous sert d'outil puisque nous offrons à nos courtiers un accès à tout moment à leur dossier et à leurs comptes. Selon moi, il faut voir le digital comme une opportunité de renforcer la relation client et dynamiser le conseil. Mais la gestion du dossier est une action qui demeure tout à fait humaine pouvant faire intervenir un souscripteur qui ajustera les garanties du contrat en fonction du besoin du client, un ingénieur prévisionniste, un expert en art ou tout autre spécialiste pour identifier le risque à couvrir et mettre en place les mesures nécessaires.

R. B. La digitalisation a permis de créer de nouveaux outils à disposition de ceux qui intermédiaient un service leur permettant d'améliorer leur productivité, de faciliter le dialogue avec le client et d'accélérer les échanges d'information. Pour autant, elle

ne remplacera jamais l'humain, le lien de confiance nécessaire d'une part entre un client et son intermédiaire, entre ce dernier et le preneur de risque d'autre part. L'identification du risque est un travail éminemment personnel : l'intermédiaire relève presque du confident car il entre dans une forme d'intimité. Cette compréhension de la situation globale d'un client, de son patrimoine, ne peut pas être automatisée. Or, elle est le prérequis d'une bonne analyse des risques.

A. D. Tout cela est parfaitement exact, pourtant, le marché présente un véritable paradoxe : plus qu'à son courtier, le client fait confiance à son banquier. Or, celui-ci n'a généralement qu'une vision parcellaire de son patrimoine, de ses enjeux et en plus, il change tous les deux ou trois ans, à l'exception des banquiers privés. Le courtier, lui, est immuable, il accompagne son client dans le temps et le connaît parfaitement, ce qui nous est particulièrement utile.

L'internationalisation des patrimoines, et donc des risques et des besoins assurantiels, implique-t-elle une organisation spécifique ?

R. B. La mobilité est une tendance forte que nous avons relevée depuis quelques années maintenant. Les patrimoines sont éclatés entre différents pays en même temps que les besoins de déplacement se multiplient, notamment pour les jeunes générations. Intermédiaires et assureurs doivent s'adapter à ce contexte soit en adoptant une organisation interne permettant d'accompagner les mouvements géographiques avec une présence transfrontalière soit en construisant un solide réseau de partenaires de confiance. L'Europe de l'assurance n'est pas encore construite : des particularités locales à la fois en matière de risques (événements naturels, terrorisme, enlèvement...)

et de législations subsistent sur bon nombre de sujets, d'où la nécessité de recevoir un conseil spécialisé. Cette spécialisation croissante du métier constitue une barrière à l'entrée pour tout nouvel acteur désireux de se lancer sur ce marché...

A. D. Effectivement, la professionnalisation croissante de notre métier conduit à créer sur le marché une distinction nette entre les spécialistes, comme nous, et les grandes compagnies généralistes qui proposent des services plus normés au grand public et opèrent des économies d'échelle. Nous n'accompagnons pas les mêmes personnes, nous ne répondons pas aux mêmes besoins, nous ne faisons pas tout à fait le même métier.

R. B. Ce phénomène ne facilite pas l'émergence de nouveaux acteurs mais il permet aussi de pouvoir nous targuer d'apporter une réelle plus-value puisque nous sommes soumis à une réglementation stricte et que, par conséquent, nos engagements sont lourds en investissement, en process ou en transparence. Ce sont autant de garanties pour nos clients et cela évite de voir des « amateurs » proposer des services qui ne seraient pas au niveau.

Que pensez-vous du mouvement général poussant à une simplification des conditions pour bénéficier d'une couverture assurantielle ?

A. D. Dans le domaine de la prévoyance, l'heure est clairement à la simplification des processus, en réduisant la sélection sur examens médicaux notamment. Il nous est aujourd'hui possible d'assurer quelqu'un pour un million d'euros sans le soumettre à aucun examen médical.

R. B. Je crois aux vertus de la simplification, à condition qu'elle ne se réalise pas au détriment de l'obtention de résultats techniques



« La simplification s'impose : il nous est aujourd'hui possible d'assurer quelqu'un pour un million d'euros sans le soumettre à aucun examen médical »

satisfaisants, ce qui présuppose une connaissance poussée d'une classe de population. Il s'agit là d'un véritable challenge : parvenir à simplifier les process tout en maintenant intacte cette connaissance pointue du risque. Prenons l'exemple d'un client adepte de course automobile. Un spécialiste de ce milieu sait reconnaître les bons des mauvais pilotes. En conséquence, là où un généraliste proposerait une police onéreuse, le courtier spécialisé négocie le juste prix mais surtout des garanties adaptées aux besoins du client.

Comment se manifeste ce mouvement de simplification en matière d'assurance des œuvres d'art et du patrimoine tangible ?

G. H. Pour assurer une collection, le client peut choisir entre deux façons de procéder : soit il déclare une valeur et, si un sinistre survient, à lui de prouver qu'il possédait effectivement les œuvres correspondantes disparues ou endommagées, soit il fait expertiser les pièces essentielles de sa collection. Pour une couverture optimum, une souplesse est

automatiquement prévue dans nos contrats habitation haut de gamme pour couvrir les nouvelles acquisitions. Ici encore, la relation de confiance avec le client est primordiale et la simplification passe par la suppression de l'administratif.

R. B. La confiance entre le client, le courtier et l'assureur est bien le maître-mot. C'est grâce à la qualité de cette relation qu'il est possible de faciliter la vie de l'assuré, en lui évitant toute lourdeur administrative. Quand il achète un bien (une œuvre, une résidence, un bateau ou autre), il sait qu'il sera automatiquement couvert.

G. H. S'entourer d'experts est primordial. Ils connaissent la valeur du marché et la cote d'un artiste. Il faut aussi procéder à des expertises régulièrement pour suivre les évolutions de valorisation et pouvoir ajuster les contrats d'assurance pour ne jamais se retrouver en position de sous-assurance.

PROPOS RECUEILLIS PAR SYBILLE VIÉ

Allier plaisir & placement

KARI VOUTILAINEN : UN ARTISTE DE L'HORLOGERIE

Ce finlandais d'origine, formé aux techniques de l'horlogerie les plus complexes, s'est installé naturellement en Suisse. Il crée des œuvres d'exception, à faire pâlir les amoureux de montres de collection et les investisseurs éclairés. En 2014 et 2017, il a remporté le Grand Prix d'Horlogerie de Genève dans la catégorie « Métiers d'Art », avec ses chefs d'œuvre uniques **Hinsui** et

Aki No Kure. Dans la catégorie « Montre d'Homme », il a obtenu le Grand Prix en 2013 et 2015, pour ses éditions limitées **V8-R** (25 pièces) et **GMR** (12 pièces).

Mouvements et cadrans sont conçus et réalisés à la main au sein d'un atelier de 24 collaborateurs. La montre GMR contient un mécanisme de haut vol, de 250 composants et 28 rubis. Ingénieuse, elle dispose d'un second fuseau horaire et son fond saphir permet d'admirer le mouvement.

Au Salon international de la haute horlogerie 2018, Kari Voutilainen est l'un des 17 créateurs du Carré des horlogers. Il porte haut les couleurs de l'artisanat de luxe et ne fabrique que 80 montres par an. La cote de ses montres, encore récentes, fait honneur au génie créateur. Fin 2017, l'adjudication à 750 000 HKD (77 700 €) d'une montre de 2008, a dépassé l'estimation des experts. Rares sont les adresses au monde où on peut trouver les montres Voutilainen. En France cette adresse est l'Ekso Watches Gallery (www.ekso-watches.com), un endroit confidentiel où il faut prendre rendez-vous.



REBOND CONFIRMÉ POUR LES VENTES AUX ENCHÈRES EN 2017

À Londres, Christie's a annoncé un montant de ventes en 2017 de 5,1 milliards de livres sterling, soit + 26 % par rapport à 2016. La maison Phillips a enregistré une hausse de 25 %. En France, Christie's a réalisé un produit de 342,3 millions d'euros (+40 %), son plus haut depuis huit ans. Enfin, Sothe-

by's, avec 246 millions d'euros, annonce +12 % en France.

Avec la vente de collections françaises prestigieuses (celle de Mme et M. Prat pour 36,5 millions d'euros, ou celle de Hubert de Givenchy), et en parallèle, l'envol de l'art contemporain, ce marché est en pleine transformation. Ce rebond devrait se poursuivre en 2018, les ventes aux enchères n'étanchant pas encore la soif des jeunes collectionneurs milliardaires (600 en Chine), et la création foisonnante de musées à travers le monde.



© Leonard Zhukovsky / Shutterstock.com

LES COTES DES VINS DE BOURGOGNE EN HAUSSE CONSTANTE

Depuis notre dernière publication, force est de constater que la cote des vins de Bourgogne continue son ascension. Ainsi, au 7 février 2018, l'indice iDeal Bourgogne®, composé de 4 grands crus emblématiques de la région, a progressé de 4,79 % en un an. Dans le même temps, l'indice iDeal Bordeaux® progressait de 3,22 %. Enfin, la croissance sur 10 ans du WineDex® Bourgogne atteint 179,4 %, contre 131,79 % pour le WineDex® Bordeaux. On sait le goût des clients asiatiques pour les vins de Bourgogne, leur pouvoir d'achat en hausse joue sans aucun doute sur cette tendance.



© Stokkete / Shutterstock.com



LE SALON RETROMOBILE 2018 ÉLARGIT LES OPPORTUNITÉS DE PLACEMENTS

La valeur du marché des voitures de collection s'est accrue de 350 % en 10 ans. L'offre s'élargit maintenant, d'une part pour les investisseurs plus modestes, et d'autre part, pour ceux qui douteraient de leur capacité à entretenir une voiture de collection.

Le Salon international RetroMobile 2018 a ainsi créé cette année un espace pour les véhicules de moins de 25 000 euros et de plus de 30 ans. En outre, Art & Motion® a annoncé le lancement de son fonds d'investissement automobile luxembourgeois. Les investisseurs pourront ainsi déléguer la gestion d'une collection d'automobiles rares aux créateurs de ce fonds, de grands passionnés d'automobile ancienne, mais aussi un ancien directeur du groupe Edmond de Rothschild. Le ticket d'entrée est accessible à partir de 125 000 euros et vise un rendement net de 7 % par an sur le long terme. Un volet court terme prévoit une distribution de dividendes dès la deuxième année.

Avis à ceux qui souhaiteraient se lancer dans ce marché d'initiés à moindre risque!

FRÉDÉRIQUE GUIN

Combien ? de couverts ?

C'est toujours par la faim que commence un bon repas, d'où l'initiative de stimuler votre appétit à la lecture de ces menus. Pour toutes les occasions, ces tables situées au cœur de la capitale devraient combler votre palais.



1

Pavillon Ledoyen
8 avenue Dutuit, Paris 8^e



2

Le Griffonnier
8 rue des Saussaies, Paris 8^e



3

L'oiseau blanc
Hôtel The Peninsula
19 avenue Kléber
Paris 16^e



4

Le Grand Bréguet
17 rue Bréguet
Paris 11^e

LA MAGIE D'ALLÉNO AU PAVILLON LEDOYEN

Au-delà de la promesse d'un repas unique et mémorable qui ravive les sens, la cuisine singulière et innovante de Yannick Alléno est à l'origine d'un équilibre parfait. Trois étoiles auréolent l'établissement à la façade néo-classique, repère d'épicuriens en quête d'émotions culinaires. « Caillé » d'orge perlée au fumet de bacon, filet étuvé au lait de sole, topinambours sauvages caramélisés, galantine de lièvre à la farce noble aigre-douce de cacao, betterave imprimée suivis d'un pollen de pavot tuile de brioche au beurre salé, miellat de sapin cultivé par M. Coutant. L'art culinaire du chef Alléno se récite comme un doux poème décliné dans des compositions esthétiques. **Ouvert du lundi au vendredi midi et soir, le samedi uniquement le soir, fermé le dimanche.**

LE GRIFFONNIER FAIT COULER L'ENCRE

La réputation de la cuisine bistrot du Griffonnier saluée par les critiques gastronomiques comme sa carte des vins n'ont jamais été entachées par la critique. Situé à deux pas de l'Elysée et du ministère de l'Intérieur, on y revient et on s'y sent toujours bien. Efficace, goûteuse, généreuse, la cuisine de terroir proposée par Cédric Duthilleul est incontournable dans le quartier. Entre collègues ou entre amis, on se régale d'un jambon persillé, d'un thon mayonnaise dans les règles de l'art. L'ambiance bistrot y est joyeuse, animée et réconfortante. **Ouvert tous les jours, tous les midis et le jeudi midi et soir.**

LA CLASSE ET L'ÉLÉGANCE DE L'OISEAU BLANC

L'un des plus beaux *rooftops* de Paris, une vue époustouflante au 6^e étage de l'hôtel The Peninsula, la cuisine chic et raffinée est imaginée par Christophe Raoux, meilleur ouvrier de France 2015. Autant de bonnes raisons d'y réserver une table pour un repas d'affaires ou intimiste. Turbot sauvage, crèmeux de romaine, salicorne, thym citron, champignons du moment, en passant par le ris de veau cuit en cocotte, truffé, jusqu'au dessert signature « Le Nuage », tout y est parfait. **Ouvert tous les jours midi et soir.**

LE GRAND BRÉGUET 100 % BIO

Joseph et Augustin Legrand ont gagné l'audacieux pari de combattre la malbouffe en proposant des repas bios, sains et peu onéreux. Le style industriel de la grande salle avec son mobilier éclectique, décorée de tableaux à vendre, donne le ton : la décontraction est de mise que l'on vienne entre amis ou en famille, on s'y régale de menus simples et copieux, vegans ou protéinés, composés de produits issus de l'agriculture biologique principalement locaux. Pour un brunch, une pause déjeuner, une soirée tapas ou un concert, on y apprécie l'esprit de convivialité qui y règne en maître. **Ouvert tous les jours de 8 h à 2 h du matin.**

ANNE BUCHET

Goutal, de mère en fille

Des fragrances intemporelles et un nom synonyme de raffinement et d'authenticité. La maison poursuit aujourd'hui une mue entamée en 2013, en équilibre entre un patrimoine culte et des envies d'émancipation.

C'est une marque aussi discrète que mythique. Il suffit d'énumérer quelques-uns des jus phares de cette maison pour voir les parfumistas s'incliner, unanimes, saluant la mémoire de celle qui lui donna son nom et qui s'est éteinte en 1999 à l'âge de 59 ans. Sa vocation, Annick Goutal l'avait découverte un peu par hasard, en travaillant pour une amie qui développait une gamme de crèmes parfumées. Elle qui hésitait entre les carrières de pianiste et de mannequin fait ses gammes à Grasse, et ouvre sa première boutique parisienne en 1981, rue de Bellechasse (7^e arr.). C'est la grande époque de L'Eau d'Hadrien, une eau mixte et fraîche, avec ses agrumes fessant et ses notes de fond boisées et musquées, à contre-courant des créations capiteuses du moment. Devenue culte, la fragrance est portée aussi bien par Catherine Deneuve ou Isabelle Adjani que... François Mitterrand. Le président de la République fera même envoyer un flacon à la princesse Diana pour la naissance du Prince Harry... La marque prospère grâce à ce parti pris mêlant une authenticité à l'écart des grandes marques et de leurs égéries et un côté artisanal qui se reflète dans les flacons ciselés, les étiquettes joliment désuètes avec leur écriture cursive et leurs rubans – le père d'Annick Goutal était confiseur. En 1990, c'est le sommet de la gloire: la marque intègre les cinq meilleures maisons de haute parfumerie dans un classement américain.

Lorsqu'Annick Goutal disparaît, sa fille Camille accepte de reprendre les rênes. À 24 ans, elle choisit d'œuvrer en tandem avec Isabelle Doyen, l'associée de sa mère. Elles partagent le goût des mêmes matières premières (rose, jasmin, iris...) et s'inspirent de voyages et de moments d'émotions pour créer à quatre mains des parfums comme Songes, Nuit étoilée, la collection des Soliflores ou encore Un matin d'orange. Mais en 2013, face à la concurrence, l'image un peu (trop) sage de la marque est repensée. *Exit* les rubans, les flacons se font plus épurés. Des inconditionnels se sentent trahis lorsque la production de jus comme Folavril ou L'Eau de Camille sont interrompus. D'autres se réjouissent à l'arrivée de nouveautés comme la très élégante Eau de Monsieur. L'année 2018 s'annonce comme celle d'un nouveau virage avec un packaging revu (des flacons féminins, masculins et mixtes), une classification des fragrances en cinq familles olfactives et une créatrice, Camille Goutal, désormais seule aux commandes. La maison s'appelle Goutal Paris, Conteur de Parfums. Et entend bien garder ce talent de narrateur intact. En témoigne la dernière création en date, Bois d'Hadrien (*voir encadré*), une manière pertinente de revisiter le patrimoine tout en explorant des voies tournées vers l'avenir.

GUILLAUME TESSON



L'Eau d'Hadrien.

Cette eau mythique et solaire évoque le vert des agrumes italiens au petit jour. Un hommage vibrant à l'Italie, emporté par le citron de Sicile et le cyprès.



Encens Flamboyant.

Un mystère construit autour de matières premières flirtant avec le sacré: poivre et baie rose, encens et absolu de lentisque.



Ce soir ou jamais.

Cette rose rêvée, aérienne, d'une douceur inouïe, est la dernière création d'Annick Goutal. D'une délicatesse bouleversante.



Bois d'Hadrien.

Héritière de l'Eau bien connue, cette fragrance joue le contre-pied en mettant en avant les odeurs de la Toscane au coucher de soleil. S'y mêlent la fraîcheur des citronniers, la chaleur de la terre et un boisé sensuel affûté par le pin de Sibérie.



RIO GRANDE - Photo Nicolas GUILLOIN

*Alliance toute pavée
de 312 diamants
pour 4,27 carats.
14 100 €.*

LASSAUSOIS
—  —
J O A I L L I E R

58 rue Bonaparte - 75006 Paris | 01 46 34 71 38 & 40 rue de Passy - 75016 Paris | 01 53 92 51 61
www.boutiquelesmontres.com

Plaçons votre épargne là où l'Europe lui offre ses plus belles opportunités immobilières.



Amundi Immobilier

- Près de 700 immeubles répartis en France et en Europe
- Une puissance de collecte permettant d'évoluer tactiquement sur les marchés les plus porteurs
- Un pôle de recherche dédié permettant de capter les meilleures opportunités du marché immobilier européen

Ces solutions n'offrent pas de garantie de performance et présentent un risque de perte en capital.

En savoir plus : amundi-immobilier.com

La confiance
ça se mérite

Amundi