

# DÉJEUNER-DÉBAT

LE 10 OCTOBRE 2024 À ALÈS



De gauche à droite,  
Franck Pauly,  
Michel Lamouroux,  
Stéphane Reynaud,  
Yoann Peyrat,  
Marion Bonnemaïson,  
Jean-Jacques Teissède,  
Romain Blachon.

## SOMMAIRE

- **Les qualités essentielles d'un contrat d'assurance vie**  
*Par Marion Bonnemaïson, responsable des partenariats CGPI chez SwissLife*
- **L'actualité des SCPI**  
*Par Yoann Peyrat, responsable des partenariats Sud-Est chez Sofidy*
- **Les placements à privilégier**  
*Par le cabinet Teissedre & Associés*

## INTRODUCTION

par Franck Pauly, journaliste financier

*Depuis 2002, le cabinet Teissedre & Associés ne déroge pas à sa tradition des dîners ou déjeuners débats. Des moments de convivialité et de partage avec des professionnels chevronnés. Cette année ont été abordés des thèmes d'investissements pragmatiques et concrets au plus près des préoccupations des épargnants. Et comme toujours, dans un langage simple et compréhensible par tout le monde. De quoi trouver de précieuses idées pour des placements futurs.*

## ■ LES QUALITÉS ESSENTIELLES D'UN CONTRAT D'ASSURANCE VIE

**Franck Pauly : L'assurance vie est-elle toujours incontournable ?**

Marion Bonnemaïson - SwissLife : L'assurance vie est une formidable enveloppe fiscale et juridique. Elle permet d'accéder à toute sorte de supports financiers et l'épargne reste disponible en cas de besoin. A ceci s'ajoute une fiscalité doublement avantageuse : les gains réalisés (revenus ou plus-values) bénéficient d'une fiscalité favorable, et, sous certaines conditions (date du versement, âge du souscripteur), tout ou partie des capitaux sont transmis hors droits de succession. Placement préféré des épargnants, elle est un élément incontournable du patrimoine financier.

**De nombreux épargnants choisissent leur contrat en fonction du rendement de l'actif en euros. Comprenez-vous leur démarche ?**

M. B. : Le capital investi sur un actif en euros est garanti. L'épargne bénéficie de l'effet de cliquet, c'est-à-dire qu'elle ne peut que progresser. Les actifs en euros sont les seuls à apporter ces avantages, d'où leur grand succès. Représentant près de 75% de l'épargne investie en assurance vie, ils sont incontournables pour accueillir la partie sécuritaire d'un patrimoine. Leur rendement est un paramètre important, toutefois, il n'est pas le seul critère à observer avant de souscrire un contrat.

**Il n'y a effectivement pas que les fonds en euros, quelle palette de supports peut-on trouver dans un contrat ?**

M. B. : Un contrat d'assurance vie doit permettre d'accéder à des actifs en euros classiques, parfois des fonds euros croissance, des fonds monétaires, obligataires, prudents, flexibles ou patrimoniaux et plusieurs types de supports actions. Il doit permettre d'investir sur le marché français, européen, international, sur les plus grandes entreprises, comme sur des PME. A ceci se sont ajoutés ces dernières années, des titres vifs (actions ou obligations), des trackers (des fonds sensés répliquer un indice), des produits structurés, du Private Equity et des fonds labellisés responsables et solidaires. Sans oublier les supports immobiliers (SCPI, SCI). Aucune autre enveloppe ne donne accès à un aussi large choix de supports financiers.

**Sur quels critères choisit-on de ventiler l'épargne entre les unités de compte ?**

M. B. : Les placements doivent être adaptés à l'âge du souscripteur, à ses objectifs (souhaite-t-il capitaliser ou percevoir des revenus), sa sensibilité (préfère-t-il la sécurité ou le dynamisme), la durée de l'investissement (court ou long terme), sa fiscalité (est-il ou non imposable) et aux placements existants. En fonction de ces paramètres personnels, votre conseiller en gestion de patrimoine saura répartir l'épargne entre les supports les plus adaptés à votre profil et à votre situation.



Marion Bonnemaïson

**Peut-on modifier l'allocation de son contrat à tout moment ?  
Comment cela se passe-t-il et quel en est le coût ?**

M. B. : Il est très facile de passer d'un support à un autre. On appelle cela un arbitrage. Un épargnant peut, par exemple, enlever 40% du support A et réinvestir l'épargne correspondante à 75% sur le support B et à 25% sur le fonds C.

A noter que l'arbitrage ne génère pas de fiscalité puisque l'épargne ne sort pas du contrat. De nombreuses compagnies proposent un arbitrage gratuit par an, sinon, le coût varie de 0,5% à 1% de l'épargne transférée.

**J'imagine que chaque support a un horizon d'investissement à respecter. Pouvez-vous le définir ?**

M. B. : L'épargne investie au sein d'un contrat d'assurance vie est toujours disponible, néanmoins, en fonction des actifs détenus, le moment opportun pour en sortir peut varier. L'actif en euros correspond à une épargne de précaution mobilisable à tout moment. Un fonds prudent ou un fonds obligataire daté, a une durée d'investissement conseillée minimale de trois ans. Celle-ci est de cinq ans pour les supports immobiliers (SCI, SCPI ou OPC) et de cinq à dix ans pour les fonds actions.

En toute logique, plus l'épargne est investie sur des supports dynamiques, plus la durée d'investissement conseillée est longue. Cela vaut aussi pour l'analyse d'une performance. On ne juge pas un placement de long terme en fonction de son évolution sur quelques mois.

**En cas de besoin de capitaux, quelles sont les solutions ?**

M. B. : Un épargnant a le choix entre deux formules pour retirer des capitaux : il peut effectuer un rachat partiel ou demander une avance. La deuxième solution est à privilégier lorsque la personne attend une rentrée de capitaux (vente immobilière en cours, placement arrivant à échéance, etc.). En assurance vie, l'avance est assimilée à un prêt. Remontée des taux oblige, le coût d'une avance est aujourd'hui proche de 3% l'an. A noter que le retrait n'est pas fiscalisé et que le remboursement de l'avance est gratuit. Cette option est intéressante lorsque la rentrée de capitaux est certaine et proche (moins de trois ans) et pour les épargnants âgés de plus de 70 ans. L'avance et son remboursement permettront de conserver les avantages successoraux acquis par les versements effectués avant 70 ans.

**Est-il possible de percevoir des revenus réguliers à partir d'un contrat d'assurance vie ?**

M. B. : Oui, il suffit de mettre en place des rachats partiels programmés. Le montant et la périodicité (mensuelle, trimestrielle, annuelle) sont à définir en fonction des besoins du souscripteur. Les revenus peuvent correspondre aux gains générés par le placement mais aussi être moindres ou supérieurs si nécessaire. Les rachats programmés peuvent être mis en place à tout moment. L'allocation du contrat sera définie en fonction de cet objectif, les retraits programmés étant toujours mis en place à partir de supports plutôt sécuritaires.

**Parlons des frais, sont-ils réellement un critère important ?**

M. B. : Les droits d'entrée constituent un paramètre parmi d'autres. Ils sont à prendre en compte mais en aucun cas, ils ne doivent constituer le principal critère du choix. Je peux appuyer mon raisonnement par des chiffres. Sur dix ans, il peut y avoir plus de 10% d'écart de rendement entre deux actifs en euros et 50% ou 100% d'écart de performance entre deux fonds. Vous comprendrez ainsi qu'1% de différence à la souscription n'est pas primordial.

**La réactivité de l'assureur à intégrer de nouveaux supports est-elle indispensable ?**

M. B. : C'est certain et cela a été le cas ces dernières années avec les fonds datés, les produits structurés et l'épargne responsable. Il convient toutefois de garder à l'esprit que l'assurance vie est un produit patrimonial, elle n'a pas vocation à proposer des placements « exotiques » dont la seule qualité serait d'être « dans le vent ».

## ■ L'ACTUALITÉ DES SCPI

**Comment se porte le marché de l'immobilier d'entreprise au niveau des prix et des transactions ?**

Yoann Peyrat – Sofidy : Le marché immobilier a fortement ralenti depuis la hausse brutale et rapide des taux d'intérêt en 2022. L'an dernier, en Europe, les transactions en immobilier tertiaire ont diminué de moitié. Dans certains pays comme l'Irlande, la Belgique ou les Pays-Bas, la baisse est encore plus significative (- 65%). 2024 est sur les mêmes niveaux. On constate toujours un réel attentisme des vendeurs comme des acheteurs.



Avec Sébastien Rath, le Chef du Saint-Hilaire



Yoann Peyrat



Jean-Jacques Teissèdre

#### En quoi cette conjoncture a-t-elle impacté négativement les SCPI ?

Y. P. : Les dix hausses successives de taux d'intérêt menées par les autorités monétaires entre juillet 2022 et septembre 2023, ont eu un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers. En 2023, une vingtaine de SCPI ont été amenées à baisser le prix de part. Parallèlement, nous avons assisté à d'importantes sorties de la part d'investisseurs institutionnels en mal de liquidités. Ces cessions ont rallongé les délais de vente de certaines SCPI. Même si tout n'est pas complètement rentré dans l'ordre, la situation semble se stabiliser cette année.

#### La situation actuelle présente également des avantages pour les gérants. Lesquels ?

Y. P. : La baisse du volume des transactions a inversé le rapport de force entre les acheteurs et les vendeurs. La situation actuelle est porteuse d'opportunités, les SCPI qui ont du cash en profitent. Les acquisitions se font à un prix plus bas, elles procurent donc un meilleur rendement. Pour vous donner une idée, à qualité égale, nous trouvons aujourd'hui des biens qui rapportent entre 6% et 8% contre 4% ou 5% auparavant. Autre aspect positif, l'indexation des loyers sur l'inflation permet une hausse régulière des dividendes.

#### Pouvez-vous nous dire un mot sur O'Parinor ? Quelles SCPI du groupe en ont profité ?

Y. P. : Cette acquisition illustre bien les réponses apportées aux précédentes questions. Le centre commercial O'Parinor existe depuis plus de 50 ans, il est constitué de 200 boutiques, son taux d'occupation moyen est supérieur à 95%, il accueille 11 millions de visiteurs par an. Cet actif a été acheté près de 440 millions d'euros en 2006. En 2018, les propriétaires ont décliné une offre d'achat à 550 millions. Ils avaient une ligne de crédit de 200 millions d'euros à rembourser en 2023. Le 27 février 2024, c'est à la banque que Sofidy (accompagné à 25% par Klepierre) a racheté ce bien pour le prix de la dette, soit 200 millions. Cette acquisition dégage une rentabilité immédiate supérieure à 10% et elle est porteuse d'évidentes plus-values futures. Cet investissement est dans le portefeuille de trois de nos SCPI : Immorente en principal, Efimmo en guise de diversification et Sofidynamic, notre dernière SCPI.

#### Combien de sollicitations d'achat recevez-vous par an ? Quel est le taux de concrétisation ?

Y. P. : Au cours du premier semestre 2024, nous avons reçu 1 900 dossiers d'investissements. 114 ont été sélectionnés et sont passés en comité d'analyse. Après études, nous avons fait 62 offres. 26 se sont concrétisées. Traduit en chiffres, cela signifie que seulement 1,35% des propositions se sont transformées en achat. Afin de pérenniser les revenus futurs, une grande sélectivité s'impose.

#### Parlons d'Immorente, la SCPI compte plus de 20% de biens acquis à l'étranger. Jusqu'où voulez-vous monter cette diversification ?

Y. P. : Immorente investit à l'étranger depuis une quinzaine d'années. Nous voyons ces investissements comme une source de diversification supplémentaire. La part détenue hors de France devrait évoluer entre 20% et 30%, nous n'avons pas la volonté d'aller au-delà.

#### Quel est le rendement attendu ? Est-il en ligne avec celui qui était visé ?

Y. P. : Cette année, le dividende distribué devrait s'établir entre 4,85% et 5,15%. Il est parfaitement en ligne avec nos prévisions. Pour mémoire, Immorente a rapporté 4,42% en 2020, 4,64% en 2021, 4,82% en 2022 et 5,00% en 2023. On peut constater une hausse régulière du dividende due à l'indexation des loyers sur l'inflation.

#### Sofidy Europe Invest est une SCPI Européenne. Vers quels types de biens s'est-elle orientée ?

Y. P. : Lancée en 2021, Sofidy Europe Invest est une SCPI qui investit à 100% hors de France. Elle trouve un écho auprès des épargnants qui désirent apporter une diversification géographique à leurs investissements immobiliers et qui souhaitent, grâce aux conventions fiscales signées entre les états, bénéficier d'une fiscalité plus favorable sur les dividendes perçus. La SCPI a acquis des biens de nature diverse (bureaux, commerces, hôtellerie, logistique) au Royaume-Uni, en Irlande, aux Pays-Bas, en Belgique, en Allemagne et en Espagne. Pour sourcer ces actifs situés à l'étranger, nous nous appuyons sur les bureaux européens du groupe Tikehau Capital.

#### La SCPI est récente. En quoi cela est-il un avantage dans le contexte actuel ?

Y. P. : Toutes les SCPI profitent du contexte actuel favorable aux acheteurs mais le poids des acquisitions récentes n'est pas le même selon l'ancienneté et la taille de la SCPI. Il est mathématiquement plus significatif sur les SCPI créées depuis deux ou trois ans. Sofidy Europe Invest a vu le jour fin 2021. Les premiers investissements ont été réalisés à un prix élevé. Nous avons senti le vent tourner mi-2022 et nous avons alors décidé de garder du cash (plus de 100 millions d'€) pour profiter des futures opportunités. Ce cash est en cours de déploiement car nous ne pensons pas que les prix baisseront beaucoup plus.

#### Quels rendements peut-on espérer en 2024 et 2025 ?

Y. P. : Bien que rapportant environ 4%, le cash détenu en portefeuille a quelque peu pénalisé le rendement 2023 (4,71% bruts). S'approcher des 5% en 2024 et les dépasser en 2025 sont des objectifs réalistes. Rappelons que ces dividendes bénéficient de la fiscalité favorable accordée aux revenus de source étrangère.

#### Le cabinet fait partie de plusieurs conseils de surveillance. En quoi consiste votre rôle ? En tirez-vous une utilité pour les clients ?

Teissèdre & Associés : Nous faisons partie du conseil de surveillance de trois SCPI (Paref Prima, Sofidy Europe Invest et Epargne Pierre Europe). Notre rôle consiste à donner un avis sur la gestion, à valider les orientations et à contrôler que les intérêts des porteurs de parts sont respectés. Outre des informations importantes sur les SCPI concernées, cette présence nous donne accès à des informations sur l'immobilier en général. Elle nous permet de connaître le sentiment des sociétés de gestion et des autres membres du conseil sur la situation à un moment donné. Tout ceci nous est bien utile et nous aide à faire les bons choix pour nos clients. En voici un exemple. Au cours de l'été 2022, nous avons compris que la situation nouvelle, due à la remontée des taux d'intérêts, serait préjudiciable à quelques SCI détenues dans les contrats d'assurance vie. En quelques semaines, nous avons arbitré massivement les lignes concernées ce qui a permis à de nombreuses personnes d'éviter les pertes qui sont survenues l'été suivant.



Michel Lamouroux

## ■ LES PLACEMENTS À PRIVILÉGIER

**Les actifs en euros ont vu leur rémunération progresser l'an dernier. Pour quelles raisons ? Que peut-on attendre pour 2024 ?**

Teissedre & Associés : Après plusieurs années de faibles rendements, les actifs en euros ont vu leur rémunération augmenter significativement en 2022 puis en 2023. L'an dernier, selon la part d'unités de compte comprise dans le contrat, le rendement s'est établi entre 1.5% et 3.5%. Si elle est principalement due à la remontée des taux d'intérêts, cette hausse a aussi des raisons commerciales. Pour concurrencer les livrets bancaires qui rapportent 3%, les assureurs n'ont pas hésité à donner un coup de pouce au placement préféré des épargnants. Nous pensons que la rémunération de base de 2024 sera très proche de celle 2023. De nombreux bonus permettront d'amener le rendement final au-delà des 3%.



Romain Blachon

**Justement, pouvez-vous nous en dire plus sur ces bonus ?**

T & A : Il existe deux bonus de rémunération : celui sur stock (l'épargne en compte) et celui accordé aux versements de l'année. Le premier, lié à la part d'unités de compte du contrat, bonifie le rendement de 0.5% à 2% selon les compagnies. Le second apporte une rémunération additionnelle comprise entre 1% et 1.80%. Concrètement, cette année, le rendement de base + le 1<sup>er</sup> bonus devrait amener la rémunération de l'épargne investie sur l'actif en euros autour des 3%. En cas de versement, le rendement dépassera les 4% net.

**Les fonds obligataires datés avaient vos faveurs en 2023. Est-ce toujours le cas ? Quelle performance peut-on attendre cette année ?**

T&A : Fin 2022, nous pensions que les fonds obligataires datés avaient trois belles années devant eux, le temps de progresser de 20% environ. Cette analyse devant bien entendu être régulièrement ajustée en fonction de l'évolution des taux d'intérêts. Début 2024, les fonds datés proposaient un rendement actuariel (le rendement espéré) proche de 5%. Ils représentaient donc toujours une source de diversification intéressante. Après neuf mois, ils affichent un gain moyen supérieur à 4%. Ils devraient gagner de 5 à 6% sur l'année, une progression parfaitement en ligne avec les attentes.

**Est-ce important d'investir sur des fonds datés qui ont des échéances différentes ?**

T&A : Les fonds datés que nous proposons actuellement ont une échéance qui va de 2025 à 2029. Nous privilégions les durées courtes ou plus longues en fonction des objectifs de nos clients. Dans tous les cas, une diversification des lignes s'impose.

**2023 a vu l'émergence de produits structurés qui combinent rendement et capital garantis. Pouvez-vous nous expliquer leur fonctionnement ?**

T&A : La remontée des taux d'intérêt qui s'est opérée à partir de l'été 2022 a permis la création de nouveaux supports. Parmi eux, les produits structurés à référence obligataire. Ces supports ont une durée de vie comprise entre huit à douze ans. Ils versent, à terme, un coupon garanti fixe ou variable.



Stéphane Reynaud

L'émetteur peut à tout moment rappeler le produit. Le capital investi est garanti (hors défaut de l'émetteur). Ces produits structurés s'adressent à un large public, ils sont notés 1 sur une échelle du risque et de la volatilité qui va de 1 (risque faible) à 7 (risque élevé).

**Peut-on avoir un exemple concret pour bien comprendre ?**

T&A : Au début de l'année, dans les contrats SwissLife, nous avons proposé Note Taux Fixe Juin 2024. Ce support garantissait un rendement de 4.80% les deux premières années et de 4% les dix suivantes. Il pouvait être rappelé par l'émetteur à partir de la fin de la 2<sup>ème</sup> année. L'épargne investie restant disponible à tout moment. Ce support constituait une belle source de diversification, il a rencontré un vif succès auprès de nos clients.

**Les français n'ont pas beaucoup d'appétence pour les actions. Pour quelles raisons ?**

T&A : Il est curieux et dommageable de constater que les placements les plus rentables sont ceux qui sont les moins utilisés par les épargnants. Il y a plusieurs explications à cela. La durée de l'investissement en est une. Les fonds dynamiques correspondent à une épargne de long terme, ils ne sont donc pas adaptés à toutes les situations. L'autre explication tient en leur parcours. Ces supports ont une évolution irrégulière, la dernière décennie a vu 69 mois de hausse et 51 de baisse. Cette volatilité inquiète et dérouté bon nombre de personnes. La solution pourrait consister à « oublier » le placement pendant la durée nécessaire. Cela peut surprendre mais c'est un bon moyen pour éviter d'agir à contre sens, c'est-à-dire vendre pendant une baisse et acheter quand la bourse bat des records.

**Les placements actions sont-ils réellement les plus rémunérateurs à long terme ? Donnez-nous quelques chiffres.**

T&A : Comme nous devons le rappeler régulièrement, les performances passées ne préjugent pas des performances à venir, toutefois les chiffres parlent d'eux-mêmes. Sur les dix dernières années, un bon actif en euros a progressé de 25%. Un fonds prudent a réalisé une performance similaire. Pendant la même période, le CAC 40 a progressé de 74%, Carmignac Investissement de 98%, Clartan Valeurs de 75%, Oddo Avenir de 92% et Pictet Water de 147%. A l'évidence, les fonds dynamiques ont toute leur place dans un patrimoine financier.

**Parlons des SCPI, elles correspondent à des objectifs bien précis. Les conseillez-vous toujours autant ?**

T&A : De nombreuses personnes ont besoin ou envie de percevoir des revenus complémentaires. D'autres, après avoir vendu un bien immobilier, veulent continuer à percevoir des loyers tout en s'affranchissant des soucis de gestion. Les SCPI constituent une excellente réponse à ces situations. Maintenant, attention, toutes les SCPI ne se valent pas, il faut être exigeant quant à la qualité de la gestion. C'est tout le sens de notre partenariat avec des maisons comme Sofidy, Paref ou Atland-Voisin.

**Lesquelles privilégiez-vous dans le contexte actuel ?**

T&A : Beaucoup d'épargnants achètent des parts supplémentaires de leurs SCPI. Pour les nouvelles souscriptions, nous conseillons une majorité de SCPI qui ont tout ou partie de leur portefeuille hors de France comme Paref Prima (anciennement Novapierre Allemagne 1 et 2), Sofidy Europe Invest, Epargne Pierre Europe, Pierval Santé ou encore Pierre Capitale. Les SCPI les plus récentes, celles qui comme Yoann l'a évoqué, tirent le meilleur profit du contexte actuel, en font partie.

