

PLACEMENTS

OPCVM

Une offre d'indemnisation au rabais de H2O AM

H2O AM propose jusqu'au 24 janvier 2025 une offre de rachat des parts des fonds cantonnés depuis le 28 août 2020. : H2O Adagio SP, H2O Allegro SP, H2O Moderato SP, H2O MultiBonds SP, H2O MultiEquities SP, H2O MultiStratégies SP et H2O Vivace SP, les *side pockets* (SP) détenant des créances illiquides de la société Tennor qui avaient été séparées du reste des fonds. La somme proposée s'élève à 250 millions d'euros et concerne tous les porteurs de parts, même ceux engagés dans une procédure judiciaire contre H2O AM. Ces 250 millions s'ajoutent aux 229 millions déjà versés et constituent un seuil minimal de remboursement.

ESTIMATION TROMPEUSE

En effet, les sommes éventuellement récupérées lors de ventes futures seront aussi restituées aux porteurs de parts qui auront accepté l'offre. Une acceptation aura pour conséquence une renonciation à toute action contre H2O AM et contre tout tiers en relation avec les investissements

mis en cause.

Cette offre permettrait, selon H2O AM, aux porteurs qui auraient vendu les fonds de H2O AM (hors *side pockets*) à la réouverture des titres à la négociation, le 14 octobre 2020, de recouvrer entre 87 % et 93 % de la valeur de leur investissement au 28 août 2020, date de la suspension de cotation. Toutefois, les cours des fonds de H2O AM étaient très bas à cette date, car leur valeur s'était effondrée après la pandémie de Covid-19. Il s'agit donc d'une estimation trompeuse, d'autant qu'elle prend en compte la valorisation

NOTRE CONSEIL

À moins d'avoir besoin de fonds à relativement brève échéance, nous conseillons aux porteurs qui font partie du Collectif Porteurs H2O de ne pas répondre à cette offre.

En effet, le risque de perte est minime, car, sur les 250 millions d'euros à distribuer, 170 millions le seront à tous, seuls 80 millions étant réservés aux participants à l'offre. La différence est que les porteurs qui n'y participent pas

des actifs liquides et cantonnés. Selon Philippe Maupas, analyste financier, le recouvrement ne représenterait en réalité en moyenne que 29 % des pertes nettes calculées. Et même moins en fait, car ces 479 millions (250 + 229) ne constitueraient, en réalité, qu'une part minime de l'exposition des fonds cantonnés de H2O AM au groupe Tennor, annoncée à 1,6 milliard par H2O AM mais évaluée au minimum à 2,3 milliards par le Collectif Porteurs H2O, qui défend les intérêts de 10.000 porteurs et qui a obtenu trois victoires judiciaires consécutives devant les tribunaux français contre H2O. Selon ce collectif, « cette offre a pour but de dissuader les porteurs de parts d'obtenir en justice une indemnisation équitable. Elle protégera également les sociétés Natixis IM,

seront remboursés seulement le 31 janvier 2031, sous réserve que la somme qui leur est destinée n'ait pas été utilisée en leur faveur d'ici là. Notons aussi que cette offre ne s'adresse qu'aux porteurs en direct de parts. Si vous détenez vos parts au sein d'une assurance-vie, pour renoncer à cette offre, vous devrez très vite en informer votre assureur, car certains ont prévu de l'accepter sans démarche de votre part. Pour Suravenir c'est déjà trop tard

Caceis Bank et KPMG alors même qu'elles contestent officiellement avoir engagé leur propre responsabilité. Pour rappel, le collectif a engagé solidairement leur responsabilité devant le tribunal de commerce, en raison notamment de manquements dans le contrôle des fonds H2O ».

LONGUES PROCÉDURES

Principal point négatif en cas de refus de l'offre, les procédures judiciaires seront longues. En effet, la prochaine audience est prévue en mars 2025 et le calendrier procédural des audiences au fond ne devrait pas être connu avant le deuxième trimestre de 2025. Avec les appels possibles, les porteurs qui intentent une action judiciaire ne devraient pas être remboursés avant plusieurs années. — PASCAL ESTÈVE

(il fallait répondre avant le 25 novembre), mais, pour Axa, vous pouvez refuser l'offre jusqu'au 10 janvier 2025. D'autres ont, au contraire, décidé de la refuser, à l'instar de Generali. Dans le cas où vous souhaitez aller contre l'acceptation de l'assureur, celui-ci devra transmettre les actifs cantonnés vers un compte-titres, ce qui peut se révéler compliqué sur le plan opérationnel... mais peut permettre, à terme, de récupérer bien plus.

IMMOBILIER

Deux millions de mètres carrés de bureaux vides

La transformation d'immeubles de bureaux en logements d'habitation pourrait répondre à la problématique du manque de logements mais aussi à la crise multifactorielle de l'immobilier d'entreprise. Selon le Consortium des Bureaux en France (CBF), le parc de bureaux totalise dans l'Hexagone 173 millions de mètres carrés, dont 2 millions de friches – c'est-à-dire des immeubles de plus de 1.000 mètres carrés entièrement vides depuis plus de deux ans et sans projet – qui seraient transformables rapidement. L'Ile-de-France en concentre, à elle seule, 1,5 million.

« Ces 2 millions de mètres carrés de friches pourraient loger près de 53.000 habitants à horizon de cinq ans s'ils étaient transformés en logements. Et donc, par exemple, contribuer à résoudre une partie de la crise du logement », estime le CBF.

L'offre de bureaux disponible dépasse désormais le seuil des 5 millions de mètres carrés en Ile-de-France (à fin septembre). Le taux de vacance atteint 29 % en petite couronne. Si aucune disposition n'est prise, une étude de Deloitte juge qu'en 2034, le taux de vacance des bureaux pourrait atteindre les 39 % dans le seul département des Hauts-de-Seine. — M.-C.C.

LMNP

Airbnb répond à Paris

Le Conseil de Paris se réunira du 17 au 20 décembre pour voter un durcissement de l'encadrement des locations meublées de tourisme. En attendant, Airbnb appelle les élus à revoir leur politique en la matière et propose de maintenir la durée maximale de location à 120 jours par an pour les résidences principales et de simplifier la sous-location occasionnelle. Pour les résidences secondaires, la plateforme suggère l'introduction de quotas ciblant uniquement les meublés de tourisme. La plateforme propose aussi de « baisser la taxe foncière des propriétaires qui feraient le choix de la longue durée », de promouvoir les baux mobilité ou encore d'« imaginer des baux mixtes ». — M.-C.C.

FISCALITÉ

Vers une indexation sur l'inflation

La commission des Finances de l'Assemblée nationale a adopté, jeudi 12, une série d'amendements permettant l'indexation du barème de l'impôt sur le revenu à l'inflation, après d'âpres débats.

Son président, Eric Coquerel (La France insoumise) a défendu l'idée fermement : « J'estime que pour que l'impôt sur le revenu touche le même périmètre de personnes, il est nécessaire d'avoir ce correctif. »

Ses opposants, principalement dans le camp macroniste, s'insurgeaient contre une entorse au droit. Le Conseil d'Etat a, en effet, déclaré qu'il était contraire à la Constitution d'amender la loi spéciale permettant à la nation de continuer à se financer. « Pourquoi cet impôt et pas les autres ? » a demandé Jean-René Cazeneuve (Renaissance), craignant que l'amendement crée un précédent incompréhensible pour les citoyens qui ne bénéficieraient pas de reports d'abattements ou de crédits. La présidente de l'Assemblée nationale, Yaël Braun-Pivet (Renaissance), doit maintenant

juger de la conformité du texte avant qu'il soit soumis au scrutin. L'indexation du barème n'est donc pas encore entérinée. Si jamais elle était adoptée, un rassemblement de 60 élus pourrait encore la faire tomber devant le Conseil constitutionnel, mais personne ne s'y risquerait – ce serait impopulaire. — R. D.

PENSIONS

Les retraites augmentées dès le 1^{er} janvier

Les retraités vont voir leurs pensions augmenter au 1^{er} janvier 2025 de 2,2 %, au même niveau que l'inflation, comme le prévoit la règle habituelle. C'est beaucoup plus que ce qui était prévu dans le projet de loi de finances du précédent gouvernement, qui envisageait seulement 0,8 %. Les petites retraites (moins de 1.500 €) auraient néanmoins pu bénéficier d'une deuxième revalorisation en juillet également de 0,8 %. Le gouvernement espérait ainsi 4 milliards d'économies. Par ailleurs, l'estimation de l'inflation a été revue et correspond maintenant à celle de l'Insee pour l'ensemble de l'année 2024.

ÉPARGNE

De fausses pubs pour Trade Republic

C'est une publicité sur Facebook qui ne susciterait presque pas de méfiance : un livret d'épargne avec un rendement de 6 % par an, chez Trade Republic. Quand on sait que la néobanque allemande a proposé, il n'y a pas si longtemps, de rémunérer les dépôts à 4 % par an (3,25 % actuellement), cela ne paraît pas forcément étonnant.

La publicité affiche en plus les logos de TF1, du *Parisien* et de BFMTV comme gages de crédibilité. Seulement, l'offre est un peu trop belle pour être vraie, et il s'agit bel et bien d'une arnaque. « Nous avons déposé plainte à plusieurs reprises pour usurpation d'identité, nous indique Vincent Gard, directeur France de Trade Republic. Nous sommes en contact avec Meta [maison mère de Facebook] pour que ces publicités soient retirées et nous avons réussi à en faire tomber quelques-unes, mais les gens peuvent en créer de nouvelles. J'ai vu plusieurs fois la même publicité



qui émanait de deux ou trois annonceurs différents. » Vincent Gard se rappelle avoir constaté la première apparition de cette arnaque il y a environ un mois et demi. Meta se défend, de son côté, en nous précisant que 99,7 % de faux comptes et 99 % de spams ont été censurés « avant qu'ils puissent être signalés » par des utilisateurs. Le bon réflexe étant toujours de se méfier des offres trop belles pour être vraies. — RÉMY DEMICHELIS

L'EXPERT PATRIMOINE



JEAN-JACQUES TEISSEDRÉ, TEISSEDRÉ & ASSOCIÉS

L'intérêt de l'épargne régulière

DES VERSEMENTS PROGRAMMÉS

Un épargnant peut alimenter un placement financier de deux façons. Soit ponctuellement, lorsqu'il bénéficie d'une rentrée d'argent (vente immobilière, succession, placement arrivé à échéance, dividendes, etc.), soit de façon régulière, en mettant en place des prélèvements automatiques mensuels ou trimestriels. Toutes les personnes dont les revenus sont supérieurs à leurs dépenses mensuelles ont intérêt à mettre en place cette option d'épargne.

Les objectifs peuvent varier d'un épargnant à l'autre. Beaucoup désirent simplement constituer une épargne de précaution. Le capital acquis permettra, le moment venu, de faire face à un imprévu, il donnera les moyens d'acquiescer un bien de consommation (électroménager, voiture, etc.) ou financera une dépense exceptionnelle (travaux, voyage, etc.). La préparation à la retraite est également l'un des objectifs principaux. En mettant en place des versements réguliers sur un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, la personne disposera d'un capital générateur de revenus futurs. Lorsqu'elle sera à la retraite, la mise en place de rachats partiels programmés, ou la transformation du capital en parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), permettra de disposer des revenus complémentaires nécessaires à l'équilibre du budget.

Les contrats d'assurance-vie ou les contrats de capitalisation sont les plus utilisés. Dans la plupart des contrats, 100 € par mois suffisent pour mettre en place cette option. Il n'y a pas d'âge requis, il suffit de disposer d'une capacité d'épargne régulière. Les produits retraite, comme le plan d'épargne retraite (PER), sont aussi parfaitement adaptés à cela, tout comme le plan d'épargne en actions (PEA). Certaines SCPI proposent cette option depuis quelques années.

Presque tous les supports que l'on retrouve habituellement dans les contrats d'assurance-vie (actifs en euros, fonds prudents, obligataires, flexibles, patrimoniaux, actions, certains supports immobiliers) peuvent être utilisés. Le choix se fait en fonction de la sensibilité du souscripteur, de ses objectifs et de la durée prévisible du placement (dix ans, quinze ans ou plus). Les supports dynamiques sont à privilégier. Bien que les performances passées ne préjugent pas de celles à venir, ils sont toujours les plus rémunérateurs sur quinze ou vingt ans.

« Il est conseillé de ne pas mettre en place des versements programmés correspondant au maximum de ses possibilités. Investir la moitié représente déjà un effort d'épargne considérable »

UN CAPITAL GÉNÉRATEUR DE REVENUS FUTURS

Il n'y a pas de coût supplémentaire à épargner régulièrement, verser une somme unique ou la même somme morcelée en plusieurs mois revient strictement au même en termes de frais d'entrée. Cet effort d'épargne résultant de la seule volonté du souscripteur, celui-ci peut à tout moment arrêter ses versements, les réduire ou les augmenter. A ce propos, il est conseillé de ne pas mettre en place des versements programmés correspondant au maximum de ses possibilités. Investir la moitié représente déjà un effort d'épargne considérable. Cette sagesse permettra de ne pas être obligé de modifier le montant à investir à chaque imprévu. Précisons que, selon l'enveloppe fiscale concernée, le capital acquis (versements + intérêts) reste disponible et récupérable à tout moment en cas de besoin, même avant le terme envisagé au départ.

Voici deux exemples de capital acquis par des versements réguliers. Dans le premier, un épargnant a versé 500 € par mois sur l'actif en euros de son contrat d'assurance-vie. Imaginons que cet actif en euros ait rapporté en moyenne 3 % par an. Au bout de quinze ans, le capital acquis s'élève à 113.770 € (90.000 € constitués par les versements mensuels auxquels se sont ajoutés 23.770 € d'intérêts).

L'autre exemple concerne une personne qui a décidé, le 1^{er} janvier 2009, d'épargner 500 € par mois sur un contrat de capitalisation. Son objectif étant à long terme (quinze ans), elle a choisi d'investir sur Clartan Valeurs, un organisme de placement collectif investi pour partie en actions. Au bout de quinze ans, le capital acquis s'élevait à 133.654 €. Si la personne replaçait ce capital sur des SCPI et si ces SCPI rapportaient 4,5 % par an, elle percevrait 6.014 € de dividendes annuels, soit l'équivalent de 500 € par mois. Un effort d'épargne régulier pendant la période d'activité permet ainsi de disposer de revenus complémentaires, une fois à la retraite, sans porter atteinte au capital.

NOTRE CONSEIL

De nombreuses personnes disposent d'une capacité d'épargne mensuelle. Souvent, elles laissent celle-ci s'accumuler sur différents comptes ou livrets. Il y a mieux à faire. La mise en place d'une épargne régulière permettra de constituer un capital qui sera un jour bien utile à celui qui l'a épargné ou à ses proches.