



sommaire

N°18

LE POINT DE VUE PARTENAIRE
TRUSTEAM FINANCE

p.1

INVESTISSEMENTS

Investir dans la colocation

p.2

APPORT-CESSION

Report d'imposition de la plus-value

p.3

CHIFFRES CLÉS

Indices boursiers, matières premières, taux d'emprunts

p.3

ZOOM PRODUIT

AXA Selectiv'Immo

p.4

ZOOM PRODUIT

La Société Civile de Placement Immobilier IMMORENTE

p.4

Cette Lettre a été rédigée avec la collaboration des cabinets : 3A Patrimoine, Aelis Patrimoine, AIP Conseil, Ceres Gestion, Cabinet CPAC, Fidescal Consultants, Patrimoine et Gestion, Valeurs Investissements Patrimoine.

le point de vue partenaire TRUSTEAM FINANCE

PREMIÈRE HAUSSE DES TAUX DE LA FED DEPUIS LA FAILLITE DE LEHMANN BROTHER

La première hausse des taux de la Fed depuis la faillite de Lehmann Brother, montre que la situation de l'économie américaine s'est normalisée.

L'Europe, après des politiques d'austérité contraignantes, renoue avec la croissance. Des taux d'intérêt bas, un dollar fort et la faiblesse du prix du pétrole et des matières premières entretiennent cette reprise, amorcée par la politique monétaire accommodante de la BCE et la relance du crédit. Dans le reste du monde des points noirs subsistent, concentrés sur les pays émergents avec notamment la récession des économies brésilienne et russe. De son côté, l'économie chinoise qui avait donné des signes de faiblesse au cours de l'été semble se reprendre avec une amélioration de la production industrielle depuis novembre. Tout cela augure d'une année 2016 assez semblable à 2015, avec une croissance mondiale modérée. La tendance favorable observée dans les pays développés et notamment l'accélération en Europe étant obérée par la situation des émergents.

En termes d'investissement, la hausse des taux de la Fed conclut une période de huit années favorables aux obligations. Nous entrons dans une nouvelle ère. Désormais la question n'est plus de savoir quelle allocation accorder aux actions malgré la

volatilité, mais plutôt comment gérer la poche obligataire. Nous privilégions le crédit en Europe avec une préférence pour les placements « Investment Grade ». Ce segment du marché a souffert en 2015 avec un « repricing » du risque et nous offre un matelas de sécurité par rapport au risque de crédit ou de taux.

Du côté des actions, nous privilégions également l'Europe qui demeure dans un contexte porteur, avec des valorisations encore raisonnables. Nous restons méfiants vis-à-vis des actions émergentes. Il ne faut, cependant, pas oublier les États-Unis, berceau de la digitalisation et de la satisfaction client. Même si la hausse du dollar pénalise les résultats, la créativité américaine continuera à offrir des opportunités d'investissement. ▶



édito

L'EMPLOI OU LE TRAVAIL ?

Nous allons subventionner le travail, une nouvelle fois (la prime d'activité se cumule avec les baisses de charges sur les bas salaires).

Cela va certes dans le bon sens car, ENFIN, quelqu'un qui travaille aura le droit à un petit bonus par rapport à un non actif (Un ménage cumulant 1200 euros et 800 euros de revenus mensuels avec deux enfants de moins de 15 ans touchera près de 200 euros).

Néanmoins, je m'interroge quant à l'état de nos finances publiques... Nous permettent-elles de le faire???

Il faut voir que les anglais ont créé 5 millions d'emplois depuis la crise et frôlent le plein emploi avec 5,4% de chômeurs. Sans parler des USA avec un taux de chômage à 5%.

Nous trônons fièrement à 10,8% (chiffre officiel) mais ne remettons pas en cause notre politique pour l'emploi...

La solution semble pourtant évidente puisque cela fonctionne en Allemagne et dans la plupart des pays développés : redonner de la flexibilité !

La réforme du CDI est un impératif. Ce contrat de travail a « fonctionnarisé » les salariés qui ont la chance de détenir le Saint Graal, aux dépens des contrats précaires (idem statut de l'auto-entrepreneur) qui excluent leurs titulaires des prêts bancaires et qui pèsent d'autant plus sur les jeunes qui se sentent démunis dans un pays où les compétences sont parfois relayées au second plan.

Souhaitons-nous des travailleurs pauvres (1 millions de pauvres en plus en France depuis 2002, portant le total à 5 millions) et un assistanat démagogique ou une population active qui nous permettra d'améliorer l'avenir? ▶*

Ronan Le Calvez
AELIS PATRIMOINE

* seuil de pauvreté = 50% du revenu

Investir dans la colocation

Rentabilité élevée, risque maîtrisé, fiscalité avantageuse...

UNE RENTABILITÉ ÉLEVÉE :

En permanence à la recherche de nouvelles stratégies d'investissement et de nouvelles solutions patrimoniales, la colocation peut être enfin la solution optimale dans un marché immobilier de plus en plus tendu.

La rentabilité dans l'immobilier ancien traditionnel est estimée aujourd'hui entre 2 et 4% annuellement. Colocation City par son concept de colocation meublée nouvelle génération permet aujourd'hui de dépasser ces standards traditionnels et ainsi optimiser la rentabilité, entre 4,5% et 6%, tout en minimisant le risque locatif en le répartissant sur plusieurs locataires.

UN RISQUE MAÎTRISÉ ET MUTUALISÉ :

Chaque colocataire dispose d'un bail meublé individuel non solidaire de 12 mois renouvelable permettant ainsi de répartir les risques locatifs sur plusieurs locataires.

Les étudiants ont des garants solides (leurs parents) et des loyers allégés grâce aux aides de l'État minimisant ainsi encore les risques locatifs.

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE :

L'activité de loueur en meublé entre dans le champ des BIC. Du fait de la déductibilité des intérêts d'emprunt et de l'amortissement du bien, le résultat de l'activité est donc le plus souvent négatif sur les premières années et n'entraîne presque pas d'imposition supplémentaire.

LE MARCHÉ DE LA COLOCATION

LE CO-LIVING : UN MARCHÉ PORTEUR

Face à l'allongement des études, la mobilité accrue des étudiants, un pouvoir d'achat en baisse, une pénurie du parc locatif urbain, le ralentissement de la construction de logements et l'augmentation des loyers, la colocation s'affirme et s'impose en France de jour en jour comme une solution de logement privilégiée par un nombre de plus en plus important de personnes. Loyers raisonnables, espaces à vivre plus grands et convivialité, la colocation offre des atouts humains et financiers indéniables. La colocation s'inscrit ainsi dans l'émergence actuelle d'une économie collaborative fondée sur le partage des ressources.

L'ÉCONOMIE COLLABORATIVE

UNE ÉVOLUTION PLUS QU'UNE RÉVOLUTION

Qui aujourd'hui ne connaît pas UBER, AirBnB, BlaBlaCar ou même les concepts autour du Crowdfunding et de la finance participative? Les modes de consommation ne cessent d'évoluer et de bousculer les acteurs historiques. Et cette tendance ne fait que commencer... Et cela n'est que le début...

COLOCATION CITY

UN CONCEPT NOVATEUR

Le concept de la colocation existe depuis de très nombreuses années mais aucun acteur traditionnel du marché n'a pris en considération les évolutions des besoins des locataires malgré une demande toujours plus forte.

Les locataires souhaitent bénéficier des avantages financiers et sociaux de la colocation, tout en évitant les inconvénients comme le partage de la salle de bain ou le manque de confort. Dans la conception de ces colocations, Colocation City apporte une réponse claire aux nouvelles exigences des locataires, en proposant un niveau de confort nettement supérieur à celui du marché et des résidences étudiantes.

UNE CHAÎNE DE VALEUR MAÎTRISÉE

Par son triple rôle, de promoteur, gestionnaire et investisseur, Colocation City se distingue comme un opérateur unique sur le marché de la colocation meublée. Il se positionne sur le secteur de niche des petites copropriétés et plus précisément sur l'immobilier ancien situé dans le cœur des villes de Province.

UNE EXPERTISE IMMOBILIÈRE

La conception et la gestion des logements meublés à destination étudiante a débuté en 2011 au sein de la foncière Familiale. La foncière a été créée en 1999 suite aux cotations en bourse et à la vente successive du Groupe de prêt à porter CAROLL et de téléphonie KEYYO.

La foncière gère à ce jour plus de 30 millions d'euros d'actifs. En 2010, dans une volonté de diversification d'actifs et après l'identification d'un réel besoin, il est décidé de développer les promotions de colocations étudiantes. Face à une demande toujours plus importante, en 2013, la société de gestion est créée afin de gérer des logements. En 2015, Colocation city, au travers de sa société de gestion gère plus 240 chambres situées dans 4 villes : Lille, Nancy, Rennes (T2-2016) et Paris (T2-2016), représentant un actif sous gestion supérieur à 17 millions d'euros. Chaque année, l'équipe collecte pour le compte des propriétaires plus de 1,3 million d'euros de loyers.



Lille



Nancy



Rennes

Apport-cession : report d'imposition de la plus-value

En juillet 2015, l'administration fiscale a commenté le régime de report d'imposition applicable en cas d'apport de titres grevés d'une plus-value latente à une société contrôlée par l'apporteur (article 150-0B ter du CGI).

LE REPORT PREND FIN :

- > en cas de cession à titre onéreux, de rachat, de remboursement ou d'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport ;
- > en cas de cession à titre onéreux, de rachat, de remboursement ou d'annulation des titres apportés dans un délai de 3 ans, décompté de date à date, à compter de l'apport. Toutefois, le report est maintenu si la société prend l'engagement de réinvestir dans un délai de 2 ans à compter de la cession au moins 50% du produit de la cession dans une nouvelle activité.

EN PRATIQUE IL CONVIENT DE DISTINGUER DEUX PÉRIODES :

- > une première période de trois ans pendant laquelle, en cas de cession, le report prend fin s'il n'y a pas de réinvestissement (l'obligation de réinvestissement ne concerne que les cessions intervenant dans un délai de trois ans après l'apport) ;
- > une seconde période de deux ans, pour réinvestir le produit de la cession.

Si la cession intervient après trois ans, il n'y a donc plus d'obligation de réinvestissement. En revanche si la cession intervient moins de trois ans après l'apport et que le produit de la cession n'est pas réinvesti dans les deux ans qui suivent, il est mis fin au report d'imposition.

LE RÉINVESTISSEMENT DOIT CONSISTER :

- > dans le financement, d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception de la gestion d'un patrimoine mobilier ou immobilier ;
- > dans l'acquisition d'une fraction du capital d'une société exerçant une telle activité, sous la même exception, et qui a pour effet de lui en conférer le contrôle ;
- > ou dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés répondant aux conditions prévues au b du 3° du II de l'article 150-0 D bis.

Dans ses commentaires, l'administration exclue du champ du réinvestissement les sociétés d'investissement dont l'activité est la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières ou de droits sociaux telles que les sociétés holding. **Elle précise le régime applicable en cas d'échanges successifs, en cas de transmission à titre gratuit. Ainsi, le report initial, établi dans les conditions prévues à l'article 150-0 B ter du CGI, est prorogé de plein droit en cas de nouvel apport (ou échange, le cas échéant) des titres reçus en rémunération de l'apport initial, lorsque cette nouvelle opération constitue :**

- > un apport éligible au même dispositif de report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter CGI ;
- > un échange ou un apport éligible au sursis d'imposition prévu à l'article 150-0 B du CGI.

En résumé, il est opportun de réinvestir avec l'aide et l'accompagnement de son conseil en gestion de patrimoine. ■

Chiffres clés au 04/01/2016

INDICES BOURSIERS

DOW JONES	CAC 40	DAX	NIKKEI 225	NASDAQ 100	SSE B	EUROSTOX 50
17 425	4 538	10 379	18 450	5 007	397	3 187

TAUX D'EMPRUNTS

EONIA	EURIBOR 3 MOIS	EURIBOR 1 AN
- 0,223%	- 0,131%	0,060%

MATIÈRES PREMIÈRES

PÉTROLE [BRENT]	OR [LINGOT]
37,22\$	31 370€





AXA SELECTIV'IMMO

OPCI grand public lancé en septembre 2012, AXA Selectiv'Immo propose de marier deux fondamentaux en matière d'épargne : la pierre et l'assurance vie et assure ainsi à l'investisseur une fiscalité avantageuse pour une épargne diversifiée.

Ce support permet un accès aux opportunités du marché de l'immobilier tertiaire (notamment dans les secteurs des commerces et des bureaux), marché qui bénéficie d'un taux de rendement historiquement stable.

L'originalité de sa gestion repose sur une allocation immobilière de 60% minimum visant une détention entre 51% à 60% d'actifs immobiliers physiques et un investissement complémentaire en foncières cotées. Cette allocation sera associée à des actifs financiers (actions et obligations) et à des liquidités. Cet investissement accessible au travers de l'assurance vie, bénéficie de la liquidité des unités de compte et des avantages de la fiscalité favorable à l'assurance vie. La ligne de conduite tenue par l'équipe de gestion d'AXA REIM SGP, filiale de AXA Real Estate, le leader de la gestion immobilière en Europe, a jusqu'alors porté ses fruits : ne sélectionner que des biens de qualité, dans les emplacements les plus dynamiques d'Europe et diversifier le parc immobilier de l'OPCI tant en bureaux qu'en commerces. ■

LA SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER IMMORENTE

Constituée en juillet 1988, la Société Civile de Placement Immobilier IMMORENTE est devenue la principale SCPI de murs de commerces française. IMMORENTE est gérée par SOFIDY, une société de gestion de portefeuille indépendante et agréée par l'AMF.

La gestion d'IMMORENTE est prudente et rigoureuse, SOFIDY attache une grande importance à la mutualisation du patrimoine et des risques (diversification géographique, par typologie d'actifs, par nombre de locataires et activités...), assurant ainsi une meilleure régularité des revenus distribués. Les investissements portent principalement sur des murs de boutiques et de magasins et accessoirement sur des bureaux, avec une attention particulière concernant le choix de l'emplacement. La sécurité des investissements d'IMMORENTE passe en effet par la qualité des emplacements mais également par la recherche de baux fermes et de locataires de qualité. Avec plus de 1800 locataires commerçants, la SCPI enregistre un taux d'occupation financier de près de 93,73% au 30 septembre 2015. Outre son historique de performance (rendement de 5,22% en 2014 - taux de rentabilité interne depuis la création de 9,67% au 31 décembre 2014) IMMORENTE affiche une plus-value latente de plus de 181 millions d'euros au 31 décembre 2014. ■



2 rue Louis Combes
33 000 Bordeaux
Tél : 05 56 33 94 94
contact@ceresgestion.fr
www.ceresgestion.fr

CERES GESTION • SAS au capital de 37 200 € • RCS Bordeaux B 379 517 956 • APE 7022Z

Enregistré à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 07 001 886 en qualité de : Courtier en assurance catégorie b
• Intermédiaire en opérations de banques et services de paiement positionné en catégorie « Mandataire non exclusif »
• Conseiller en investissements financiers adhérent de la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine - CNCGP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Garantie financière et assurance en responsabilité civile professionnelle de la compagnie MMA Covea Risk 19-21 Allée de l'Europe 92110 Clichy.



11 Rue des Vignerons
40130 Capbreton
Tél : 05 58 43 38 95
contact@aci-soulat.fr
www.aci-soulat.fr

ACI • SARL au capital de 7622,45 € • RCS Dax B 419 919 808 • APE 7022Z

Enregistré à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 07 001 267 en qualité de : Courtier en assurance catégorie b
• Intermédiaire en opérations de banques et services de paiement positionné en catégorie « Mandataire non exclusif »
• Conseiller en investissements financiers adhérents de la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine - CNCGP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Garantie financière et assurance en responsabilité civile professionnelle de la compagnie MMA Covea Risk 19-21 Allée de l'Europe 92110 Clichy.

Les informations et analyses diffusées ne constituent qu'une aide à la décision pour les investisseurs. La responsabilité de CERES Gestion et d'ACI ne peut être retenue directement ou indirectement suite à l'utilisation des informations et analyses par les lecteurs. Il est recommandé à toute personne non avertie de consulter un conseiller professionnel avant tout investissement. Ces informations indicatives ne constituent en aucune manière une incitation à vendre ou une sollicitation à acheter.