

# Perspectives

La Lettre du Groupe Maubourg Patrimoine

N°7 - Octobre 2016

## Edito

Les marchés financiers n'ont pas fini de digérer le Brexit que de nouvelles inquiétudes les hantent. Endettement des Entreprises d'Etat en Chine, fragilité du système bancaire européen, ... nombreuses sont les peurs qui agitent les investisseurs. Mais les plus grandes menaces se situent aujourd'hui du côté politique. Jamais les grands pays du monde n'avaient été simultanément confrontés à l'assaut de populistes, de droite ou de gauche, refusant d'appliquer les grands principes qui ont fondé le monde occidental depuis la fin de la deuxième guerre mondiale : libre échange, concurrence, tolérance, négociation internationale.

Jusqu'à présent, ces trublions de la vie politique étaient considérés comme d'aimables pis-aller, canalisant le mécontentement des laissez-pour-compte ou utilisés dans des machinations électorales. L'élection de Tsipras en Grèce, le Brexit ou les élections espagnoles ont changé la donne. Certes, Tsipras applique au final une politique économique relativement orthodoxe. Mais il a montré qu'il était possible d'accéder au pouvoir en quelques années en dehors des schémas traditionnels. Les britanniques ont voté contre l'Union Européenne. Personne ne sait aujourd'hui comment gérer la situation mais, comme le dit le Premier Ministre, « Brexit is Brexit » ... En Espagne, l'émergence d'un mouvement populiste ayant pour origine les « Anonimos » bloque la gouvernance du pays depuis presque un an.

De nouvelles menaces émergent aux Etats-Unis, en Italie et, bien entendu, en France. Dans ces trois pays, la perspective de la victoire de populistes, inimaginables il y a quelques mois, est devenue tout à fait plausible.

Certains commentateurs de la vie politique, sans les approuver, légitiment la poussée de ces mouvements en insistant sur le fait qu'ils savent parler aux gens qui souffrent. C'est un peu facile. Si la classe politique traditionnelle est inexcusable dans son comportement et son dédain vis-à-vis de ses électeurs, cela ne justifie pas d'ériger le mensonge en principe politique et d'assouvir les instincts les plus vils (la peur de l'autre, le repliement sur soi, le racisme) pour gagner des voix.

Les populistes disent qu'on a tout essayé sauf leur politique. C'est faux. En France par exemple, le seul remède proposé par les hommes politiques depuis cinquante ans est d'augmenter la dépense publique. Il y a d'autres politiques possibles. Et il n'est pas exact de dire que les populistes n'ont pas pu appliquer jusqu'à présent leur politique. Partout où cela a été réalisé, cela a été un fiasco (Venezuela, Argentine, Bolivie, Equateur, ...).

Il ne faut pas se tromper. Si les marchés financiers ont aussi rapidement oublié le Brexit, c'est qu'il n'est pas prêt de se matérialiser. L'arrivée au pouvoir de personnalités qui ne joueraient pas les règles du jeu basiques du capitalisme aurait des conséquences profondes sur le fonctionnement de l'économie et l'équilibre des pouvoirs. C'est aujourd'hui notre plus grande menace.

**Prisca LAROCHE BOUGUET** : 01.42.85.80.48 - p.laroche-bouguet@maubourg-patrimoine.fr

**Catherine SUAT** : 01.42.85.82.71 - c.suat@maubourg-patrimoine.fr

**Antoine AUFRADET** : 01.42.85.80.47 - a.aufradet@maubourg-patrimoine.fr

**Emmanuel ELOY** : 01.42.85.82.73 - e.elay@maubourg-patrimoine.fr

**Guillaume CONAN-BIGUET** : 01.42.85.20.65 - g.conan-biguette@maubourg-patrimoine.fr

1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris  
Tél. 01 42 85 80 00 • Fax 01 42 85 80 44  
www.maubourg-patrimoine.fr  
info@maubourg-patrimoine.fr

**MAUBOURG**  
**PATRIMOINE**

# Sommaire

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

## Edito

## Actualités :

La Zone Euro est-elle vraiment menacée ? .....Page 3

## Marchés Financiers :

La situation est calme ... et pas désespérée .....Page 5

## Entreprise :

De l'intérêt de l'Épargne Salariale dans une PME familiale ... .....Page 7

## Social :

Comment se retrouver dans le maquis réglementaire de la couverture santé ? ... Page 11

## Patrimoine :

Une nouvelle SCPI régionale accessible aux investisseurs ..... Page 14

## Le Coin du Fiscaliste (De *Daniel Enault-Schaad*) :

Une décision favorable aux chefs d'entreprise prenant leur retraite ..... Page 15

Contrat de capitalisation et ISF ..... Page 16

## Immobilier :

Notre Sélection Immobilière - 3ème Trimestre 2016..... Page 17

# La Zone Euro est-elle vraiment menacée ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

L'Union Monétaire Européenne, organisée autour de l'Euro, est née d'une volonté politique. Les dirigeants européens, notamment Jacques Delors, estimaient que la zone euro permettrait une nouvelle avancée dans le rapprochement des Etats Européens et un pas supplémentaire vers une espèce de fédéralisme continental. Les hommes politiques les plus sérieux espéraient également secrètement la mise en œuvre de réformes structurelles, nécessaires compte tenu du renforcement de la concurrence qui accompagnerait l'Union Monétaire.

Certains économistes avaient toutefois rappelé qu'aucune zone monétaire n'avait durablement survécu dans le passé.

Selon la théorie de Mundell Jenkins, un pays ne peut simultanément gérer de manière indépendante ses taux d'intérêt, adopter des changes fixes et permettre la liberté de circulation des capitaux. Rapportée à la zone euro, cette théorie signifie la perte d'autonomie de la politique monétaire puisque le change est, par définition, figé et les capitaux circulent librement.

Ne pouvant agir sur la monnaie et sur les taux d'intérêt, les autorités nationales n'ont d'autre choix pour résorber d'éventuels déséquilibres que d'ajuster leurs coûts de production internes (salaires notamment) et d'équilibrer leurs budgets. C'est pour cette raison que l'Allemagne avait insisté pour que des règles d'orthodoxie budgétaire rigides soient mises en place dès le début de la zone Euro.

Les économistes les plus sceptiques considéraient que, pour que la zone euro ait une chance de survivre, devaient être mis en place, concomitamment à l'Euro, des mécanismes de coordination des politiques économiques et d'entraide entre Etats dont la balance des paiements était excédentaire et ceux qui étaient en déficit.

Ils n'ont pas été écoutés. Les pays nordiques et l'Allemagne considéraient que de tels mécanismes inciteraient les pays latins à continuer à gérer de manière dispendieuse leurs dépenses budgétaires.

Il était espéré que le rapprochement des politiques budgétaires et la coordination des politiques économiques viendraient dans un second temps, une fois que la zone Euro aurait prouvé son efficacité.

La suite a montré que la zone euro était « mal née » et que les craintes originelles étaient justifiées.

Au début des années 2000, c'est le pays le plus intransigent qui s'est révélé être le premier fautif. L'Allemagne, pénalisée par les coûts induits par sa réunification avec la RDA, a été contrainte de briser les règles d'équilibre budgétaire, suivie en cela par la France. Les autres pays ont été obligés d'accorder une dérogation aux deux « suzerains » de l'Union Européenne.

Pour faciliter le redressement de l'Allemagne, la politique monétaire a été assouplie. Cela a bien réussi à l'Allemagne qui a connu de longues années de prospérité. Mais cela a incité les investisseurs à financer sans compter les dépenses des pays du Sud.

S'en est suivi un boom économique qui a explosé avec la crise financière de 2008 et a mis « au tapis » les pays qui avaient le plus profité de cette manne : Irlande, Espagne, Portugal, Grèce.

L'Allemagne a souvent raillé le laxisme des Grecs. Cela n'est pas complètement faux mais l'Irlande ou l'Espagne étaient gérés de manière relativement orthodoxe avant la crise. C'est une politique monétaire inadaptée qui a conduit au formidable essor immobilier et à l'explosion de leur marché.

## La Zone Euro est-elle vraiment menacée ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

Après la crise financière, la BCE a toujours été en retard pour assouplir sa politique monétaire, aggravant inutilement les difficultés des plus faibles.

L'élection d'un gouvernement de gauche en Grèce a fait craindre le pire pour la zone euro. Ce dernier a finalement reculé devant l'inconnu des risques liés à une sortie de la zone unique.

La perspective d'un départ de la Grande-Bretagne de l'Union Européenne ravive les craintes d'un éclatement de la Zone Euro. Certes, la décision émane d'un pays qui n'a pas adopté la monnaie unique. Mais, si elle aboutissait (ce qui est loin d'être évident aujourd'hui), elle donnerait de la substance aux populistes de tous poils qui prospèrent sur le malheur des populations, assimilant dans leurs attaques Euro et Union Européenne. Les trois prochaines élections à enjeu qui se profilent (Italie, France, Allemagne) vont constituer un test sur la percée de ces mouvements et leur capacité à devenir majoritaire.

La zone Euro peut donc tout à fait éclater au cours des prochains mois ou des prochaines années.

### Comment peut-elle être sauvée ?

Les hommes politiques doivent tout d'abord expliquer que la zone euro n'est pas juste un moyen offert aux touristes de ne plus avoir à changer leur monnaie pour voyager. L'Euro est un outil permettant de favoriser les échanges entre pays membres. Il doit donc être accompagné d'une plus grande libéralisation du commerce, notamment au niveau des services.

Ce discours est difficile à tenir alors même que le commerce international est l'une des cibles privilégiées des populistes. Expliquer que les échanges créent de la richesse et aider les victimes de la « mondialisation » : tel est le premier devoir des partisans de la Zone Euro.

Deuxième urgence : renforcer la solidarité monétaire entre Etats membres de la zone euro. Des progrès ont été réalisés pour que notamment la dégradation de la notation financière d'un pays ne conduise pas à l'asphyxie de ses banques.

Mais l'Allemagne bloque encore sur un système de garantie des dépôts inférieurs à 100 000 € au niveau européen qui est pourtant essentiel à la restauration de la confiance.

Enfin, les pays les plus riches doivent changer de logiciel budgétaire. Dans une union monétaire, comme l'a montré en son temps Keynes, les déficits et les excédents ne sont que les deux faces de la même pièce. Les pays qui doivent restaurer leurs budgets et leurs balances des paiements ne pourront pas tous le faire en même temps alors même que d'autres pays de la zone connaissent d'importants excédents. Ces derniers doivent relancer leurs économies pour faciliter le redressement des plus faibles. L'Allemagne est loin d'avoir accepté ce changement de logiciel.

On le voit, le danger d'éclatement de la zone euro est réel. Seule la peur de l'inconnu a jusqu'à présent réfréné les ardeurs de certains. Mais il est tout à fait possible qu'une nouvelle crise financière ou l'élection d'un gouvernement populiste modifient le statu quo.



# La situation est calme ... et pas désespérée

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

Le dernier trimestre a été marqué par la décision des britanniques de sortir de l'Union Européenne. Comme nous l'avions anticipé, les marchés ont réagi violemment à la nouvelle ... mais pas longtemps. Ils ont globalement retrouvé aujourd'hui leur niveau « pré-Brexit » après un mini rallye d'été. Plusieurs facteurs expliquent ce retour à meilleure fortune.

Tout d'abord, la situation britannique est moins dramatique qu'attendu. Les investisseurs ont craint après le référendum que le Royaume-Uni n'annonce officiellement sa décision de sortir de l'Union Européenne et ne s'engage dans une négociation risquée qui aurait pu conduire à l'abandon de la libre circulation rapide des biens, des services et des hommes.

Or le Premier Ministre britannique a préféré, pour des raisons tactiques, repousser la date de cette annonce, probablement au 1er semestre 2017. La sortie effective n'interviendra pas avant 2019. Il s'agit d'un délai très long, surtout pour les marchés financiers.

L'UNION EUROPÉENNE PERMET DE  
RÉSoudre À 28 DES PROBLÈMES  
QU'ON N'AURAIT JAMAIS EUS TOUT SEUL



La question qui se pose aujourd'hui est de savoir si les britanniques choisiront une solution modérée, similaire à celle adoptée par la Norvège, qui maintiendra l'accès des britanniques au marché commun avec des contraintes fortes (respecter toutes les règles européennes sans pouvoir influencer sur la législation) ou une issue plus dure où les britanniques s'isoleraient des marchés européens.

Les investisseurs parient aujourd'hui plutôt sur la première solution.

Autre élément stabilisateur des marchés, l'actualité n'a été marquée par aucune mauvaise surprise. La croissance est à peu près stabilisée aux Etats-Unis, elle commence à repartir en Europe et les pays émergents devraient poursuivre leur redressement avec la stabilisation des marchés de l'énergie et des matières premières. La situation chinoise est fragile, notamment en raison de l'endettement excessif des entreprises d'Etat mais, pour l'instant, l'économie résiste. Enfin, les banques centrales continuent à alimenter l'économie mondiale de nouvelles liquidités et les taux directeurs restent à des niveaux très bas. La Banque Centrale britannique a engagé un nouvel assouplissement de sa politique monétaire pour faire face au Brexit. La Fed américaine est toujours aussi peu pressée de remonter ses taux. Le Japon continue à plonger dans l'inconnu monétaire.

Cet équilibre, favorable aux marchés, reste néanmoins très instable.

Au plan économique tout d'abord. Comme indiqué précédemment, la situation chinoise peut se dégrader rapidement. L'objectif des dirigeants est officiellement de favoriser une économie reposant sur la dynamique de la consommation au lieu de l'investissement. Cela reste encore une incantation. La stabilisation chinoise est due à la mise en œuvre des vieilles méthodes d'injection de liquidités dans l'économie qui ne dureront qu'un temps.

Par ailleurs, l'Europe n'a pas encore assaini son système bancaire.

Contrairement aux Etats-Unis, la crise financière des années 2008/2009 n'est pas encore purgée alors que les banques sont confrontées à une réglementation croissante et à des taux négatifs. Ces contraintes s'appliquent également aux assureurs.

Au plan politique, nous restons dans une zone à risque élevé. L'élection américaine peut conduire à la victoire de Donald Trump qui a affirmé sa volonté de restreindre le commerce international. Cela ne constituerait pas une bonne nouvelle même si, dans cette hypothèse, les marchés attendraient probablement les premières décisions avant de réagir.

L'Europe va connaître des élections dans les principaux pays (France, Allemagne, Italie, Espagne probablement, Royaume-Uni peut-être) avec des résultats difficilement prévisibles aujourd'hui compte tenu de la montée des extrêmes de tous bords.

Les populistes n'aiment pas les marchés qui le leur rendent bien.

Enfin les tensions internationales sont encore prégnantes et peuvent exploser à tout moment.

### Quelle évolution peut-on attendre dans les prochains mois ?

En l'absence de mauvaise nouvelle sur les plans économique et politique, il est possible que la politique d'assouplissement monétaire connaisse un point d'inflexion. La Fed américaine devrait remonter ses taux en Décembre et ce mouvement devrait se poursuivre en 2017.

Les anticipations risquent de changer. Cette nouvelle situation devrait secouer les marchés obligataires aux Etats Unis mais aussi, par effet de ricochet, en Europe. Les pays émergents pourraient également en pâtir. Ce retournement devrait enfin raffermir le dollar.

Nous estimons aujourd'hui qu'il y a plus à perdre qu'à gagner à rester investi sur les marchés obligataires.

L'autre changement qui nous paraît aujourd'hui perceptible est un retour en grâce de la politique budgétaire. Les déficits sont globalement relativement maîtrisés. La pression monte sur les gouvernants pour lâcher du lest sur la dépense publique. Ils ne devraient pas résister très longtemps.

L'idéal serait, pour des pays comme la France, d'accompagner le relâchement budgétaire par des réformes structurelles. La probabilité de mise en œuvre de telles réformes est toutefois beaucoup moins forte.

Si cet assouplissement budgétaire se matérialise, cela devrait être favorable aux marchés actions partout dans le monde, à relativiser toutefois si les taux remontent.

Ce scénario nous paraît aujourd'hui le plus probable. Nous sommes donc plutôt optimistes pour la fin de l'année. Mais, compte tenu des risques politiques et économiques, il convient de rester vigilant et d'ajuster rapidement la composition de son portefeuille si une (ou plusieurs) mauvaises nouvelles devaient perturber l'actualité financière.

Rédigé le 28 Septembre 2016



# De l'intérêt de l'Épargne Salariale dans une PME familiale ...

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

*Sans qu'ils se confondent, les intérêts du dirigeant d'une petite entreprise se marient nécessairement avec ceux de l'entreprise elle-même. Dans ce cadre, l'épargne salariale n'est pas toujours bien perçue en raison de son caractère collectif. Lorsque le dirigeant décide d'attribuer un plan d'épargne entreprise (PEE), il doit en effet l'ouvrir à tous les salariés, indistinctement, que l'accord soit négocié avec les partenaires sociaux ou octroyé sans consultation du personnel. Quant à l'abondement distribué, il ne peut être fonction ni du salaire ni du temps de présence. Seule l'ancienneté peut entrer en ligne de compte.*

*Ce caractère collectif rebute les chefs d'entreprise qui trouvent toujours un salarié qu'ils ne souhaitent pas faire bénéficier du dispositif.*

*Pourtant, l'épargne salariale devrait attirer leur intérêt, surtout pour les Sociétés familiales. Outre l'aspect stimulant pour le personnel, elle peut, dans certaines conditions, être utilisée par le dirigeant et son conjoint salarié ou associé dans des conditions fiscales et sociales avantageuses.*

*Le présent dossier a pour objet, après un bref rappel historique, d'exposer les différents régimes existants et de faire ressortir leur intérêt pour le chef d'entreprise à partir d'un cas pratique.*

\*

\* \*

Les premiers principes du développement de l'épargne salariale ont été énoncés en 1945. L'idée était de rapprocher le capital et le travail en associant les salariés au développement de leur entreprise au temps béni de « l'emploi à vie ». Mais il a fallu presque vingt ans avant qu'ils ne soient concrétisés au plan législatif.

Après plusieurs décennies d'avancées, le système connaît moins de succès depuis une dizaine d'années. Seulement 20 % des entreprises de moins de 50 salariés bénéficient aujourd'hui d'un dispositif associé à l'épargne salariale.

La prime nette moyenne, tous dispositifs confondus, est de l'ordre de 2 269 € par personne et par an.

Les chefs d'entreprise sont désarmés face à la complexité des différents dispositifs. Ils ont également l'impression que l'épargne fiscale n'est plus un paradis fiscal suite au durcissement législatif des années 2010. Enfin, ils croient, à tort, qu'il s'agit d'un don à leurs salariés et qu'ils ne sont pas concernés à titre personnel.

L'épargne salariale n'est certes plus aussi intéressante qu'elle l'a été. Mais elle reste un outil de motivation puissant et peu coûteux pour les salariés et un moyen pour le chef d'entreprise de se distribuer à coût fiscal et social réduit une partie de la richesse créée par son entreprise.

## 1) Le Contexte Législatif et Réglementaire :

### • Les avancées :

L'ordonnance du 7 Janvier 1959 (modifiée en 1986) inaugure le dispositif d'intéressement.

L'ordonnance du 17 Août 1967 donne naissance au premier Plan d'Épargne en Entreprise.

La loi Fabius (2001) permet au dirigeant d'entreprise d'avoir un premier accès aux mécanismes de l'épargne salariale. Elle est complétée par la loi Breton en 2005.

La loi « DPAS » (2006) laisse la possibilité au dirigeant de verser un complément d'intéressement au montant calculé par l'accord initial après connaissance des résultats définitifs de l'entreprise.

Une loi en 2008 met en place un système de crédit d'impôt exceptionnel pour les entreprises n'ayant pas conclu d'accord d'intéressement.

Ces différentes lois et ordonnances prévoyaient de manière générale la non fiscalisation pour les entreprises et pour les salariés.

- **Le recul :**

Le système a commencé à être dévoyé lorsque le Président Sarkozy a autorisé les salariés à des rachats anticipés sans pénalités.

Par la suite, dans un contexte plus global de généralisation des prélèvements sociaux, les Pouvoirs Publics ont estimé que l'épargne salariale devait apporter une contribution, même modeste, au budget de l'Etat.

C'est ainsi qu'un forfait social a été instauré. Il représentait à l'origine 2 % des sommes versées. Son taux a été porté sous la présidence Hollande à 20 %.

La loi Macron est revenue sur les aspects les plus contraignants du dispositif. Elle a introduit plus de simplification et a allégé le forfait social pour les PME.



## 2) Le dispositif existant :

- **Le Plan d'Épargne Salariale :**

Il ouvre la possibilité au salarié de participer, avec l'aide de son entreprise, à la constitution d'un portefeuille de valeurs mobilières. Il regroupe le plan d'épargne entreprise (**PEE**) dont l'épargne est bloquée cinq ans et le Plan d'Épargne Retraite Collective (**PERCO**) dont l'épargne est normalement immobilisée jusqu'à la retraite.

- **PEE :**

Toutes les entreprises peuvent mettre en place un PEE, et cela quels que soient leur taille, leur effectif, leur statut juridique. Le système est facultatif. **Il est accessible aux dirigeants, même non-salariés, dont les gérants majoritaires.**

Le salarié peut alimenter son PEE avec les sommes issues de l'intéressement, de la participation, du transfert d'autres plans d'épargne salariale (sauf le PERCO), d'un compte épargne temps ainsi qu'avec des versements volontaires. Ces derniers sont plafonnés. (25 % de la rémunération annuelle brute).

Le PEE peut être alimenté par des versements de l'entreprise, appelés abondements. L'abondement ne peut pas dépasser trois fois le montant versé par le salarié, ni même être supérieur à 3 089,28 €.

Il peut toutefois être porté à 5 560,7 € si l'investissement est réalisé dans des actions émises par l'entreprise.

Les revenus provenant des versements réalisés par le salarié sont exonérés d'impôt sur le revenu (mais pas des prélèvements sociaux). Les abondements des employeurs sont exonérés de cotisations sociales, sont déductibles du bénéfice imposable de l'entreprise et sont exonérés de la taxe sur les salaires. Ils sont en revanche assujettis au forfait social dont le taux est fixé à 20 % (réduit à 8 % par la loi Macron pour les entreprises qui concluent un premier accord).

- **PERCO :**

Le PERCO peut être alimenté par les mêmes moyens que le PEE. L'abondement ne peut pas dépasser 3 fois le montant versé par le salarié, ni être supérieur à 6 178,56 €.

Le PERCO doit proposer au moins 3 supports d'investissement présentant des orientations de gestion différentes. Il ne peut pas comprendre des actions de l'entreprise du salarié.



Les sommes versées sur le PERCO sont indisponibles jusqu'au départ à la retraite. Toutefois, des débloqués anticipés sont possibles (décès, invalidité, surendettement, acquisition résidence principale, chômage).

La délivrance des sommes s'effectue en général sous forme de rente viagère. Toutefois, le règlement du Perco peut aussi prévoir la délivrance sous forme d'un capital.

Pendant la période d'indisponibilité, les revenus des placements sont exonérés d'impôt sur le revenu à condition d'être réinvestis dans le plan.

À la sortie du PERCO, en cas de délivrance sous forme de capital, celui-ci est exonéré d'impôt sur le revenu. En cas de sortie sous forme de rente viagère, elle est partiellement soumise à l'impôt sur le revenu. Dans les 2 cas, les sommes sont soumises aux contributions sociales.

Les abondements versés par l'employeur sont imposables au forfait social dans les mêmes conditions que le PEE.

### • La Participation :

La participation est obligatoire dans toutes les entreprises ayant plus de trois ans d'existence et plus de 50 salariés. Elle reste possible mais facultative pour toutes les autres sociétés.

Elle a pour objectif de permettre aux salariés de bénéficier de l'expansion de leur entreprise selon une formule relativement complexe. La répartition de la prime entre les salariés peut être uniforme, proportionnelle au salaire ou au temps de présence du salarié ou combiner plusieurs de ces critères.

**Les dirigeants de société peuvent bénéficier de la participation à condition de cumuler un contrat de travail et un mandat social. Seule la rémunération liée au contrat de travail est prise en compte pour la participation. La participation n'est pas ouverte aux gérants majoritaires.**

Le montant de la prime est plafonné à 28 962 €.

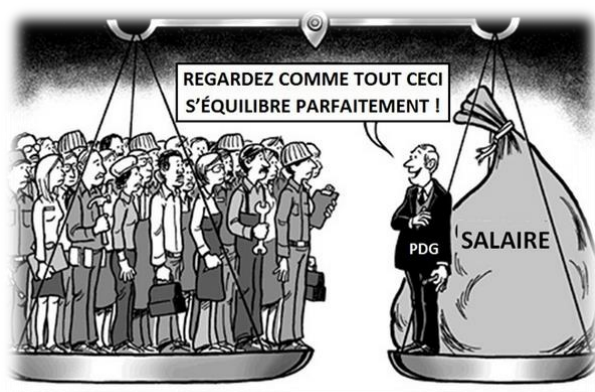
Les sommes reçues sont soumises aux contributions sociales. Les sommes bloquées sont exonérées d'impôt sur le revenu. En cas de versement immédiat des droits, le montant débloqué est soumis à l'impôt sur le revenu.

### • L'intéressement :

L'intéressement consiste à associer collectivement les salariés aux résultats ou aux performances de l'entreprise. Il est mis en place par voie d'accord entre l'entreprise et les salariés ou leurs représentants. L'accord contient notamment le mode de calcul de l'intéressement et les règles de répartition entre les salariés. Il est conclu pour une durée minimale de 3 ans.

Le dirigeant, salarié ou non salarié, ainsi que son conjoint collaborateur, peuvent bénéficier du plan.

L'intéressement résulte d'une formule de calcul liée aux résultats ou aux performances de l'entreprise. L'accord d'intéressement indique la formule de calcul ainsi que les critères de répartition entre les salariés. La répartition peut être uniforme, proportionnelle au salaire ou au temps de présence du salarié, ou combiner plusieurs de ces critères.



L'intéressement peut être construit à partir de critères qualitatifs (production, marges, stocks, gestion de l'entreprise – taux d'impayés, délais de paiement) ou quantitatifs (évolution du CA, du résultat d'exploitation, ...).

Le montant de la prime est plafonné (19 308 € en 2016). L'entreprise peut verser un supplément d'intéressement. Le montant est libre, mais ne peut pas dépasser 19 308 € pour la prime de 2016.

Les sommes reçues par les salariés sont soumises aux contributions sociales (CSG, CRDS). Elles sont soumises à l'impôt sur le revenu sauf si elles sont versées sur un PEE ou un PERCO dans les 15 jours de leur versement dans la limite de 19 020 € en 2015 (19 308 € en 2016).

La fiscalité de l'employeur est identique aux PEE et PERCO (forfait social).

### 3) Illustration au travers d'une TPE familiale

Soit Monsieur Jacques, gérant majoritaire d'une SARL à l'IS. La SARL dégage un excédent brut annuel de 200 000 €.

Monsieur Jacques perçoit un revenu de 120 000 € annuel. Son TMI est de 41 %. Il emploie comme Directeur Financier son gendre Monsieur Philippe qui perçoit un salaire de 90 000 €. Sa fille est assistante commerciale et perçoit un salaire de 30 000 €. Ce sont les seuls salariés.

La SARL met en place un dispositif d'intéressement qui est actionné lorsque le chiffre d'affaires progresse de plus de 5 % par an. Il porte sur 20 % de la rémunération brute annuelle.

La prime d'intéressement s'élève au global à 20 % de la somme des rémunérations (240 000 €), soit 48 000 €. Chacun reçoit individuellement une somme de 16 000 € (48 000 / 3). Les sommes sont investies sur le PEE de l'entreprise et bloquées cinq ans.

Les bénéficiaires réalisent une économie fiscale égale à leur taux marginal d'imposition moins le taux du forfait social de 8 %. L'entreprise fait également l'économie des cotisations sociales.

A noter que, dans une plus grande entreprise, il serait possible de réserver l'avantage du plan d'intéressement au seul management si celui-ci est familial.

L'épargne salariale constitue donc un véritable couteau suisse pour les entreprises familiales qui peut être utilisé pour fidéliser ses salariés et/ou pour permettre au chef d'entreprise d'augmenter sa rémunération dans des conditions privilégiées.

Pour les chefs d'entreprise qui souhaiteraient mettre en place un tel système, il est nécessaire de s'entourer d'un professionnel de la gestion de patrimoine afin notamment de bien sélectionner la solution correspondant le mieux à ses besoins, de choisir au sein de cette solution le meilleur produit et de disposer d'une assistance pour la mise en place du plan d'épargne salariale au sein de son entreprise.

*Le Cabinet Maubourg Patrimoine accompagne les chefs d'entreprise depuis plus de vingt ans.*



# Comment se retrouver dans le maquis réglementaire de la couverture santé ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

*L'un des domaines dans lequel la présidence de la république actuelle aura laissé une empreinte profonde est certainement notre système de couverture santé. Il est vrai qu'il y avait urgence. La Sécurité Sociale était étouffée par l'augmentation de la population éligible (couverture universelle), l'allongement de la durée de vie, le coût croissant de certaines thérapies (cancers, hépatite B, ...) et le poids de ses propres rigidités.*

*Pour les salariés, la solution a consisté à généraliser un système de couverture complémentaire obligatoire financé par les salariés et les entreprises (libérant ainsi le budget de l'Etat qui alimente pour partie la Sécurité Sociale). La législation a toutefois rajouté une couche de complexité à une organisation déjà touffue : panier de soins, contrats responsables, « sur-complémentaires », clauses de désignation, de recommandation, ... Que signifie ce nouvel esperanto ? Comment le système va-t-il désormais fonctionner ?*

La protection offerte par les régimes généraux de la Sécurité Sociale s'amenuisait au fur et à mesure des « coups de rabot » pratiqués par les administrations successives pour réduire les déficits. Les fameuses « mutuelles » santé complétaient cette couverture mais elles ne s'adressaient qu'à une partie de la population.

C'est pour cela qu'en 2013, près de 4 millions de salariés du secteur privé n'avaient pas de complémentaire santé. L'idée est naturellement venue aux Pouvoirs Publics de contraindre ces salariés, et leurs employeurs, à souscrire une complémentaire santé.

Cette obligation a été matérialisée par la loi de sécurisation de l'emploi (plus communément appelée loi « ANI ») du 14 Juin 2013.

Le système de couverture repose sur le « panier de soins ». Il constitue le niveau minimal des garanties d'assurance complémentaire santé obligatoire : l'intégralité du « ticket modérateur » (somme forfaitaire à la charge des patients pour les consultations, actes et prestations remboursables), la totalité du forfait journalier hospitalier, les soins prothétiques et d'orthodontie (à hauteur d'au moins 125 % de la base de remboursement) et les frais d'optique (100 à 250 € minimum selon le degré de correction).

L'entreprise est libre de proposer de meilleures garanties. Si elle ne le fait pas, les salariés peuvent souscrire des assurances « sur-complémentaires » à titre individuel pour améliorer les garanties mises en place par l'entreprise.

La couverture de base proposée par l'entreprise doit être la même pour tous les salariés ou pour tous ceux d'une même catégorie.

Il est cependant admis de mettre en place des garanties différentes pour une même catégorie de salariés si cette différenciation correspond à des catégories objectives (application de la combinaison des critères).



## SOCIAL

## Comment se retrouver dans le maquis réglementaire de la couverture santé ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

L'universalité du système connaît quelques exceptions, notamment pour les salariés déjà couverts lors de la mise en place du système, par exemple par l'assurance de leur conjoint. Des assouplissements viennent également d'être introduits pour les salariés en situation précaire (CDD, temps partiel).

Le système procure des avantages aux entreprises et aux salariés.

Pour les entreprises, les cotisations sont (normalement) exonérées de charges sociales et déductibles du résultat (hors forfait social de 8 % pour les entreprises de plus de 10 salariés).

Les salariés sont couverts sans formalisme particulier (pas de questionnaire santé) et sans avoir à négocier individuellement leur protection.

Par ailleurs, ils continuent temporairement à bénéficier de la couverture s'ils perdent leur emploi. Enfin, ils peuvent avoir accès à des services complémentaires proposés par leur assureur (tiers payant, assistance, espace privé, ...).

La loi ne constitue qu'un premier niveau de protection. De nombreuses branches prévoient des prestations complémentaires que doivent mettre en place les entreprises.

L'obligation est effective pour toutes les entreprises depuis le 1er Janvier 2016.

Le contrat responsable a été instauré en 2004 afin de responsabiliser les patients, leur complémentaire santé et les différents praticiens. Il consiste à inciter les patients à respecter le parcours de soins coordonnés afin d'être mieux remboursé.

La notion de contrat responsable a été modifiée en 2014. Elle se caractérise désormais par des obligations « plancher » (qui s'ajoutent au « panier de soins ») et par des plafonds (pour ne pas abuser du système).

Les plafonds les plus médiatisés concernent l'optique et les médecins non conventionnés. Les contrats devront être « responsables » avant le 31 Décembre 2017.

Les Parlementaires ont voulu profiter de l'effet d'aubaine de la loi « ANI » pour généraliser la pratique des « clauses de désignation » consistant pour une profession à négocier directement avec un organisme de prévoyance un contrat de couverture santé et à l'imposer aux entreprises faisant partie de cette profession.

Il s'agissait officiellement d'obtenir une baisse des coûts grâce aux économies d'échelle. Cela permettait également de satisfaire les Mutuelles et les Instituts de Prévoyance qui bénéficiaient déjà de ce système et étaient proches du pouvoir actuel.

Le Conseil Constitutionnel a interdit la pratique de ces clauses de désignation mais seulement pour les « contrats en cours » sans préciser de quels contrats il s'agissait.

La Cour de Cassation, sollicitée à plusieurs reprises, a considéré que les clauses de désignation signées avant la loi ANI continuaient à courir jusqu'à leur modification (avec une date butoir fixée par le Conseil Constitutionnel à 2018). Certaines entreprises ne sont donc pas encore aujourd'hui libres de choisir leur propre assureur.



## Comment se retrouver dans le maquis réglementaire de la couverture santé ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

A ces clauses de « désignation » s'ajoutent également des clauses de « recommandation », celles-là tout à fait légales. Les branches négocient avec un assureur un contrat standard susceptible de bénéficier à l'ensemble des entreprises de la branche, libres à elles de l'appliquer ou pas.



Pour couronner le tout, la couverture santé sera impactée par la « Déclaration Sociale Nominative » qui remplacera prochainement l'ensemble des déclarations sociales issues de la paie, et par le Dispositif d'Aide à la Complémentaire Santé.

En généralisant la couverture santé aux TPE/PME, la loi ANI a créé un nouveau marché de 3 milliards d'euros, dominé auparavant par les Mutuelles et les Instituts de Prévoyance, sur lequel se sont engouffrés les assureurs et les banques.

La concurrence a été vive, surtout pour les contrats se limitant au panier de soins. Le forfait à 15 € s'est généralisé.

A ce niveau de prix, les contrats ne sont pas rentables mais les assureurs espèrent accroître leurs revenus par la souscription de « sur-complémentaires ».

Elles envisagent également de remonter très vite leurs tarifs (dès 2017) en espérant que les entreprises feront preuve d'inertie pour changer de prestataire.

Pour répondre à la concurrence des banques et assurances, les organismes de prévoyance se sont restructurés et ont engagé des rapprochements stratégiques.

Le marché devrait continuer à évoluer. Certaines entreprises vont constater qu'elles ont souscrit des contrats trop coûteux ou peu protecteurs. Les offres tarifaires vont être revues.

Plus que jamais, les chefs d'entreprise doivent s'entourer de spécialistes à même de les conseiller sur la solution correspondant à leurs besoins réels.

*Le Cabinet Maubourg Patrimoine réalise pour tous ses clients qui le souhaitent un audit de leurs contrats de couverture santé afin de pouvoir éventuellement les orienter vers une solution plus performante.*

*Même si la loi « ANI » ne révolutionne pas notre système de couverture santé comme a pu le faire « l'Obamacare » aux Etats-Unis, elle l'a néanmoins profondément modifié.*

*Elle a permis aux Pouvoirs Publics de réduire la pression sur le budget de la Sécurité Sociale en transférant une partie des charges vers un mécanisme d'assurance privé. Espérons que la concurrence fera émerger de nouvelles pratiques de soins plus économes et plus efficaces.*



# Une nouvelle SCPI régionale accessible aux investisseurs

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

En 1968, le Cabinet VOISIN, agence immobilière dijonnaise, lançait une des premières SCPI du marché, Immo Placement, réunissant 52 personnes et collectant 550 000 Francs. Il s'agissait d'une SCPI de rendement à vocation régionale. Le Cabinet est repris en 1993 par Patrick Laforêt alors même que le marché des SCPI subissait l'impact de la crise immobilière. Faisant preuve de résistance durant cette période, le groupe a repris par la suite la gestion de 4 SCPI régionales entre 2003 et 2009. Après restructuration, le groupe gère aujourd'hui 4 SCPI diversifiées : **Epargne Pierre**, **Immo Placement**, **Foncière Rémusat** et **ImmAuvergne**.

Ces SCPI offrent historiquement des rendements élevés et collectionnent les distinctions. Toutefois, elles restaient jusqu'à présent confidentielles, la collecte nouvelle étant essentiellement réalisée par les souscripteurs existants ou par le bouche à oreille. La taille des SCPI est restée modeste.

Le groupe ATLAND vient de reprendre la gestion de ces SCPI. Ce groupe est bien connu des investisseurs boursiers puisqu'il comprend une foncière cotée dans laquelle ont investi le CREDIT FONCIER et TIKEHAU. Le groupe est également présent dans la promotion immobilière et la valorisation d'actifs.

ATLAND souhaite aujourd'hui accélérer le développement de ses SCPI. Il vient de doter la Société d'un nouveau management et a renforcé les équipes commerciales et immobilières.

**Epargne Pierre** est une SCPI à capital variable diversifiée et opportuniste. Elle peut investir sur tous les marchés français en fonction de la conjoncture (bureaux, commerces, logements, ...). Sa capitalisation s'élève à seulement 13 M€ mais elle a vocation à porter l'essentiel de la nouvelle collecte du groupe. Elle a sécurisé 17 actifs pour un montant d'environ 17 M€. Elle a offert un rendement de + 6,16 % en 2015. Son taux d'occupation financier est pour l'instant de 100 % avec 58 % de revenus sécurisés jusqu'en 2019. Elle dispose d'un report à nouveau significatif. Chaque immeuble a une certification « verte ».

Epargne Pierre a pour objectif de se positionner sur des actifs de montant modeste (jusqu'à 20 M€) au contraire de ses concurrentes qui privilégient les immeubles de taille plus importante. Elle souhaite également accroître le recours à l'emprunt.

Les parts de la SCPI peuvent être acquises en nue-propriété.

**Immo Placement** est une SCPI régionale à capital fixe spécialisée sur les bureaux. Elle a offert un rendement de 5,7 % en 2015. Sa capitalisation s'élève à 164 M€. Elle est essentiellement présente sur le Grand Lyon et les régions limitrophes et souhaite aujourd'hui se diversifier sur toute la France. Les placements sont mutualisés : 209 actifs, 428 locataires dont les 5 plus gros représentent 7,6 % des loyers. La SCPI est saine : report à nouveau important, provisions aux grosses réparations bien dotées, plus-value latente de 16,7 M€ (10 % de la capitalisation).

**Foncière Rémusat** est une SCPI de commerces investie principalement dans le Sud-Ouest. Sa capitalisation n'est que de 43 M€. Elle a offert un rendement de 5,87 % en 2015 mais ce dernier devrait diminuer autour de 5 % en 2016. Elle est également gérée de manière conservatrice (report à nouveau, plus-value latente). Elle est en cours d'augmentation de capital. Elle souhaite utiliser sa collecte pour diversifier ses implantations régionales.

Enfin, **ImmAuvergne** est une SCPI de bureaux à dominante régionale (Auvergne) qui n'a pour l'instant pas vocation à se développer.

L'objectif de la nouvelle équipe est de parvenir rapidement à une collecte annuelle de plus de 100 millions d'euros tout en conservant la rigueur dans les acquisitions et l'efficacité dans la gestion.

Ces SCPI nous paraissent constituer une source de diversification intéressante pour se positionner sur les marchés de l'immobilier d'entreprise régionaux.

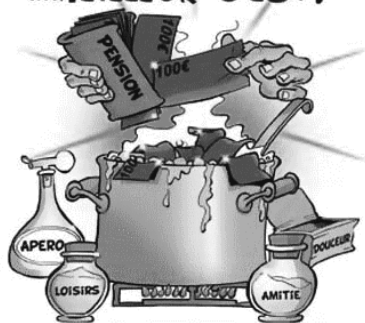
# Une décision favorable aux chefs d'entreprise prenant leur retraite

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

Les plus-values réalisées par les chefs d'entreprise qui cèdent leur société à l'occasion de leur départ en retraite sont, sous certaines conditions, réduites d'un abattement fixe de 500 000 € puis d'un abattement dit « renforcé » (pouvant aller jusqu'à 85 % lorsque les titres ou droits sont détenus depuis au moins huit ans).

- Le cédant doit avoir exercé des fonctions de dirigeant au sein de la société pendant les cinq années précédant la cession.
- Le cédant doit également avoir détenu directement ou par l'intermédiaire de son groupe familial au moins 25 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société dont les titres sont cédés, et ce de manière continue pendant les cinq années précédant la cession.

POUR UNE BONNE  
**RETRAITE**  
AUX P'TITS OIGNONS  
PLUS Y'A DE LOSEILLE...  
...MEILLEUR C'EST!



Or, dans un rescrit en date du 13 juin 2016, l'administration fiscale a admis que le changement de forme sociale avant la cession ne faisait pas obstacle au bénéfice des abattements fixe et renforcé.

Bien entendu, l'administration peut toujours modifier ou abroger sa doctrine mais, tant que ce ne sera pas le cas, les chefs d'entreprise se trouvant dans une situation identique pourront opposer au fisc sa propre doctrine sur le fondement de l'article L80-B du Livre des Procédures Fiscales.

La question s'est posée de savoir si un chef d'entreprise qui, à la demande d'un cessionnaire, change la forme de sa société avant de céder ses titres, peut revendiquer le bénéfice de ces abattements.

Au cas particulier, un couple de pharmaciens exerçant en SNC à l'IS trouve un acquéreur qui lui demande de transformer la SNC en SAS préalablement à l'acquisition, ce qui lui permettrait de faire une économie substantielle de droits d'enregistrement (0,1 % pour des actions de SAS contre 3 % pour les parts de SNC).

La réponse n'allait pas de soi lorsqu'on sait que, parmi ces conditions exigées figurent notamment les conditions ci-après.



# Contrat de capitalisation et ISF

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°7 Octobre 2016

En matière d'ISF, le contrat de capitalisation doit en principe être déclaré pour sa valeur nominale, correspondant au montant des primes versées nettes de frais, mais non augmentées des intérêts échus non perçus et des intérêts courus ; autrement dit, *il n'est tenu compte ni des plus-values ni des moins-values.*

Toutefois, lorsque la valeur vénale du contrat, suite à de mauvaises performances financières, devient inférieure à sa valeur nominale, il peut être tentant de déclarer ledit contrat à sa valeur vénale. Ayant cru déceler une ambiguïté dans la doctrine du fisc, un sénateur avait attiré l'attention du ministre des Finances quant à l'obligation pour les contribuables de déclarer leur contrat de capitalisation pour leur valeur nominale.

Or, dans une réponse ministérielle FRASSA du 7 juillet 2016 n°17495, **l'administration fiscale vient de réaffirmer que les contrats de capitalisation sont bien taxables à l'ISF pour leur valeur nominale :**

*« Conformément aux dispositions de l'article 760 du code Général des Impôts (CGI), les créances à terme dues au défunt au moment de son décès doivent être incluses dans l'assiette des droits de succession. Elles sont imposables sur le capital exprimé dans l'acte et qui en fait l'objet. Cette règle d'évaluation s'applique aux bons ou contrats de capitalisation. Conformément aux dispositions de l'article 885 S du CGI, ces dispositions s'appliquent à la valorisation des bons ou contrats de capitalisation pour l'assiette de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF). Le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2014-436 QPC a rappelé que ces créances sont évaluées, pour le calcul de l'assiette des droits de mutation à titre gratuit et de l'ISF, à leur valeur nominale et non à leur valeur estimative. Ainsi, lorsque le bon ou le contrat de capitalisation présente une valeur de rachat inférieure à la valeur nominale, seule cette dernière pourra être retenue pour la valorisation de la créance à l'ISF au 1er janvier de l'année d'imposition... ».*

**Le fisc prévoit cependant un tempérament au principe de taxation à la valeur nominale, en cas de rachats opérés sur le contrat.**

*Toutefois, il est admis que lorsque la valeur du bon ou du contrat de capitalisation devient inférieure à la valeur nominale suite à une opération de rachat partiel, la créance est déclarée à l'actif de l'ISF au 1er janvier de l'année d'imposition pour sa valeur nominale diminuée à proportion de la fraction de la valeur de rachat du bon ou du contrat qui a fait l'objet d'un rachat partiel ».*

Il convient par ailleurs de souligner que **la position du fisc a été corroborée par les magistrats de la Cour d'Appel de Paris dans un arrêt du 25 novembre 2014 n°2013/07800.** Selon la Cour, pour le calcul de la base imposable de l'ISF, la déclaration de valeur doit être effectuée par le titulaire de contrats de capitalisation selon le montant des capitaux investis (valeur nominale) et non pas selon une valeur de rachat actualisée chaque année (valeur vénale). Rien ne permet de déroger à la règle édictée par l'article 760 du CGI ; par suite, le redevable n'est pas autorisé à prendre en compte les moins-values latentes sur les unités de compte des contrats de capitalisation.

Bien entendu, lorsque le contrat de capitalisation est **détenu via une société**, la règle de l'imposition à la valeur nominale n'est plus applicable : dans cette situation, ce sont des parts sociales qu'il importe en effet d'évaluer, lesquelles devront l'être en principe selon leur valeur vénale. Cela étant, si la détention d'un contrat de capitalisation via une société s'avère favorable en cas de moins-values latentes, elle ne l'est plus du tout lorsque le contrat a engrangé d'importants gains financiers.





# Notre Sélection Immobilière - 3ème Trimestre 2016

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine - N°7 Octobre 2016

Le Cabinet Maubourg Patrimoine a conclu une cinquantaine d'accords de partenariats avec tous les promoteurs français significatifs ou référents.

Il analyse l'ensemble des opérations immobilières transmises par ces partenaires : situation générale et particulière du programme, caractéristiques de la résidence, prix de vente, perspectives de location, rating du gestionnaire (meublé).

Cette analyse donne lieu à l'agrément des meilleures opérations qui sont proposées à nos clients sur notre site internet ou par mailing.

Nous vous proposons ci-après un échantillon des opérations que nous avons agréées au cours du dernier trimestre en fonction du dispositif fiscal auquel elles répondent.

## 1) PINEL :

### Toulouse :

Agglomération dynamique portée par la qualité des infrastructures, l'afflux d'étudiants qualifiés et un positionnement sur des industries et des services compétitifs.

La **Résidence Archea** a retenu notre intérêt. Elle est localisée au nord de la ville de Toulouse, à proximité d'Aucamville. Située dans un quartier calme et résidentiel, à l'esprit volontairement villageois, elle est bien desservie par les transports.

Elevée sur deux étages, les bâtiments d'architecture contemporaine, comprennent au total 37 logements, du T1 au T4. Les prix de vente sont raisonnables pour la ville de Toulouse (3 500 € / m<sup>2</sup> en moyenne).

Le rendement locatif devrait approcher 4 %. Le programme est réalisé par **Urbat**, promoteur régional solide et expérimenté, très bien implanté sur la ville de Toulouse.

*Vous trouverez la fiche complète en cliquant ci-après sur [La Résidence Archéa](#).*



### Montpellier :

Même si elle vient de perdre son statut de capitale régionale, Montpellier attire depuis plus de trente ans une population jeune et qualifiée.

Nous avons retenu la **Résidence Lucia** située à l'Ouest de la ville, au cœur du nouvel éco quartier Ovalie, proche du stade de rugby Yves du Manoir et de la future clinique St Roch.

Le programme est bien situé, à proximité des transports et d'espaces verts. La résidence propose de beaux appartements traversant et quelques duplex. Les prix débutent à partir de 132 000 € pour un prix de vente moyen de moins de 3 950 € / m<sup>2</sup>.

Le rendement attendu est d'environ 4 %. La livraison est prévue au 2ème trimestre 2018.

Le programme est réalisé par le **Groupe Vinci**, l'un des premiers promoteurs nationaux.

*Vous trouverez la fiche complète en cliquant ci-après sur [La Résidence Lucia](#).*



## 2) LOCATION MEUBLÉE :

### Palaiseau :

Nous avons sélectionné ce programme parce qu'il est situé dans l'une des villes les plus dynamiques de la région Ile-de-France, dans l'attraction du Pôle de Saclay, qui devrait bénéficier du Grand Paris.

Le **Groupe Pichet** propose une résidence étudiante localisée à quelques minutes de la gare de Massy Palaiseau au cœur d'une zone économique et scientifique en plein bouleversement.

Le remplissage ne devrait poser aucun problème grâce à la proximité de grandes écoles prestigieuses et d'universités. Les appartements sont mis en vente à un prix démarrant à moins de 100 000 €.

Le rendement locatif est un peu juste à 3,3 % mais permettra une exploitation pérenne, gage de la valorisation future du bien immobilier.

*Vous trouverez la fiche complète en cliquant ci-après sur [All Suites Apart Hotel](#).*



## 3) MONUMENT HISTORIQUE :

### Port Leucate :

Notre sélection porte sur une opération atypique située dans un cadre exceptionnel, entre deux eaux, au bord de la Méditerranée.

Conçu par l'architecte Candilis, le programme est typique de l'époque « moderniste ». Il comprend de petites maisons disposant de jardins ou terrasses dans un espace sans voitures.

L'exploitation sera assurée en bail commercial par le Groupe Nemea, l'un des plus importants acteurs en France derrière Pierre & Vacances et Odalys.

Le rendement locatif est relativement faible mais est contrebalancé par l'économie d'impôts puisque la totalité des travaux est déductible. La quote-part de travaux s'élevant à 53 % est répartie sur 3 ou 4 exercices fiscaux à compter de cette année.

Le programme est réalisé par **Histoire et Patrimoine**, l'un des deux spécialistes historiques de la réhabilitation de monuments historiques et d'immeubles sauvegardés en France. Il vient d'être repris par le groupe Cogedim, garantissant ainsi sa pérennité.

*Vous trouverez la fiche complète en cliquant ci-après sur [Port Leucate](#).*



## 4) NUE-PROPRIÉTÉ :

### Paris :

Le **Groupe PERL** s'apprête à lancer très prochainement une opération dans le 14ème arrondissement de Paris.

Situé dans quartier Montparnasse, proche d'une des places phares de la capitale, place Denfert-Rochereau, le programme proposera à la vente de l'immobilier ancien avec démembrement d'une durée de 15 ans, réparti en 70 % de nue-propiété et 30 % d'usufruit. L'investissement moyen s'élève à 500 000 € (en nue-propiété).