

The background features a blurred image of a person's hands typing on a laptop keyboard. Overlaid on this are several white icons: padlocks of various sizes and percentage symbols. These icons are connected by a network of white lines and dashed hexagonal shapes, creating a digital security theme. The top-left and bottom-left corners have a solid gold-colored background, while the rest of the page has a soft, warm-toned gradient.

COMMENT SÉCURISER SON ÉPARGNE EN 2020 ?

DANS UN CONTEXTE DE TAUX BAS ET
CRISE COVID-19



SOMMAIRE :

- **FONDS EN EUROS CLASSIQUES : UNE BAISSÉ CONTINUE ET DURABLE DES RENDEMENTS** **3**
- **IMMOBILIER, PIERRE PAPIER : SCPI, OPCI, SCI À L'ÉPREUVE DU COVID-19** **8**
- **FONDS : GESTION PROFILÉE PRUDENTE EN FRANCE OU AU LUXEMBOURG** **10**



Cette fois-ci, ce sera la bonne : la pression sur les fonds en euros n'a jamais été aussi forte.

L'ACPR, à travers son vice-président annonçait le 10 septembre 2019 : « il faudra [...] renoncer aux produits en euros offrant à la fois la protection du capital et une liquidité permanente ». Il rajoute même : « les Français devront aussi évoluer et s'adapter à ce que le marché est à même de leur proposer sans mettre à mal sa rentabilité et sa solvabilité ».

Quelques jours plus tard, l'un des plus gros assureurs de la place, Generali annonçait : « Le modèle actuel de l'assurance-vie, construit autour du fonds euros roi, n'est plus compatible avec les taux négatifs ». La cause de changement radical dans le monde des placements financiers est liée à la baisse continue des taux depuis 4 ans, et au fait que les taux français à 10 ans, sont désormais en territoire négatif.

Les conséquences de l'épidémie de coronavirus ne sont pas encore connues, mais il est acquis que cela ne va pas faire remonter les taux, au contraire. Il est probable que le rendement moyen servi en 2019 de l'ordre de 1,4% sur les fonds en euros, ne s'améliore pas en 2020.

Le fonds en euros est donc condamné, mais pas l'assurance-vie qui offre de nombreuses autres solutions pour sécuriser son épargne.

1 D'OÙ VIENNENT LES DIFFICULTÉS SUR LES FONDS EN EUROS ?

L'assureur doit garantir le capital sur les fonds en euros à ses clients. Cela veut dire que, quels que soient les placements qu'ils réalisent, l'assureur doit au moins redonner le capital investi. Imaginons qu'un épargnant achète des obligations grecques, et que le pays fasse défaut, la perte sera assumée par l'assureur.

Pour cette raison, les compagnies d'assurance diversifient leurs placements sur des actifs peu risqués. Ainsi, ils achètent principalement des obligations dont le risque de défaut est faible, afin de pouvoir faire face à tout moment à un éventuel retrait que souhaiterait réaliser l'épargnant.

Avec la politique accommodante de la BCE, les taux de rendement des obligations peu risquées sont devenus négatifs, même sur des durées longues. Qui plus est, l'assureur fait face à des obligations réglementaires qui l'oblige désormais à couvrir en fonds propres les montants investis en fonds euros par ses clients.

La crise sanitaire mondiale liée à la pandémie du Covid -19, n'a que peu de chance de se traduire par une remontée des taux. Au contraire, les décisions et réponses coordonnées des banques centrales, y compris la BCE et la FED, ont plutôt ouvert un nouveau chapitre dans la longue chronique des politiques accommodantes des années 2010-2020.

Même s'il est trop tôt pour connaître les conséquences économiques à long terme de la crise sanitaire de 2020, les taux des banquiers centraux ne remonteront pas de si tôt. En conséquence, les placements, composante obligataire, comme les fonds en euros, resteront bas durablement.

2 QUELLES SONT LES SOLUTIONS POUR LES COMPAGNIES D'ASSURANCE ? ET QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES POUR LES ÉPARGNANTS ?

De nombreuses compagnies ont communiqué en 2019 et 2020 sur le sujet ; elles n'ont plus le choix que de « fermer » progressivement l'accès à leurs fonds en euros et de limiter les versements.

À ce jour, la plupart des compagnies ne permettent plus d'investir 100% d'un versement sur le fonds en euros. Elles imposent dorénavant qu'une part soit investie en « unités de compte », qui ne sont pas, elles, garanties en capital.

L'association AFER, dont le succès tient beaucoup à son fonds en euros (assuré par la compagnie Aviva), a annoncé que le minimum d'unités de compte était de 30%. Certaines compagnies vont jusqu'à imposer un minimum de 70%.

En conséquence, les épargnants ne peuvent plus bénéficier pleinement des avantages du fonds en euros (garanti du capital, liquidité), ils doivent dès maintenant se tourner vers d'autres supports.

3 LES TAUX DE RENDEMENT DES FONDS EN EUROS VONT-IL CONTINUER À BAISSER EN 2020 ?

Le taux moyen servi en 2018 était de 1,83%, puis 1,4% pour 2019. En 9 ans, le rendement des fonds en euros a fondu de plus de 50%. La baisse moyenne a été de 0,15 point de % par an et risque d'être de 0,40 point de % en 2019.

Les assureurs ont d'ailleurs préparé les esprits à une baisse significative des taux de rendement.

Qui plus est, les taux des banques centrales devraient continuer à baisser suite à l'épidémie de Covid-19, ou en tout cas rester dans un univers bas, proches de zéro voire négatifs.



QUELQUES COMPAGNIES D'ASSURANCE DOIVENT AUGMENTER LEURS FONDS PROPRES. SONT-ELLES EN RISQUE DANS LE CONTEXTE ACTUEL ? LA CRISE SANITAIRE MONDIALE MENACE-T-ELLE LA ROBUSTESSE DES COMPAGNIES ?

Le contexte de taux bas et l'entrée en territoire négatif ou proche de zéro des taux à long terme de la dette française est réellement un enfer pour les compagnies d'assurance.

Celles-ci garantissent le capital aux assurés. Or, en remplaçant les sommes reçues sur des obligations à taux négatifs.

Il est clair que le contexte est défavorable aux compagnies, mais la réglementation leur impose d'anticiper les problèmes à venir, en exigeant un certain niveau de ratio de solvabilité. Ainsi, elles protègent également les avoirs de leur clients.

Certaines compagnies ont d'ailleurs décidé fin 2019 de recapitaliser et d'augmenter leur fonds propres afin de faire face à cette baisse des taux et le passage en territoires négatifs voire nuls des obligations d'État.

En outre, il est plutôt sain pour le patrimoine des Français, que les compagnies d'assurance-vie limitent l'accès aux fonds en euros. Trop d'afflux sur ces fonds mettraient en péril ces acteurs.

L'épidémie de Covid-19 ne génère pas de risque systémique. Les mécanismes de protection du système financier européen est bien plus robuste que lors des crises de 2008 et 2011. Pour rappel cependant, les épargnant bénéficient en France d'une protection de leurs avoirs à hauteur de 70 000€ par tête et par compagnie d'assurance-vie. L'assurance-vie luxembourgeoise, accessible aux épargnants français "déplafonne" en quelque sorte cette garantie d'État. A ce propos, consulter notre guide sur l'assurance-vie luxembourgeoise.



QUELS SUPPORTS PEUVENT REMPLACER LES FONDS EN EUROS POUR LES ÉPARGNANTS ?

Il faut être clair, les caractéristiques des fonds en euros sont irremplaçables : garantie du capital à tout moment, liquidité (l'assuré peut récupérer son argent à tout moment, sans pénalité), effet cliquet des intérêts (les intérêts versés sont définitivement acquis).

Il n'existe pas de supports présentant les mêmes caractéristiques. L'alternative parfaite n'existe pas.

Avec la fin des fonds en euros, les épargnants devront renoncer à certains « comforts ».

Ainsi, ceux qui ont déjà intégré ce changement, se tournent essentiellement vers la pierre papier (SCI, SCPI, OPC), largement disponible en assurance-vie.

La pierre papier offre une certaine régularité des revenus, une faible volatilité de la valeur et une exposition à des sous-jacents tangibles et assis sur un secteur immobilier qui était en excellente santé avant la crise, mais qui devrait malgré tout, bien résister, notamment pour les "gros véhicules d'investissement". L'immobilier reste une valeur refuge, notamment en ce qui concerne l'immobilier tertiaire.

Si les taux affichés sont sensiblement plus élevés que ceux des fonds en euros, autour de 4 à 5% en assurance-vie, ces supports s'adressent aux épargnants ayant un horizon de placement lointain (6 à 10 ans).

Les français en ont tiré profit pendant plusieurs décennies. Mais, dans le contexte de taux durablement bas, il devient urgent de se préparer au monde d'après. Plus ils attendent, plus il deviendra difficile de négocier ce virage.

La crise sanitaire du Covid-19 laisse présager un renforcement de l'attrait relatif de l'immobilier tertiaire (bureaux notamment), au regard notamment des faibles rendements obligataires.



SOLUTION 1 : FONDS EUROS ATYPIQUES

Les fonds en euros classiques, sont condamnés, on l'a vu, à disparaître, ou en tout cas leur accès sera très fortement limité désormais. Les mesures rendant obligatoire les investissements en unités de compte seront généralisées. Il est probable que cela se traduise également par la fin d'un accès sans frais à ces placements garantis en capital, désormais moins disponibles. Ce qui est rare, est cher.

Les fonds en euros atypiques, c'est-à-dire ceux dont le moteur de performance n'est pas l'obligation d'État, mais plutôt l'immobilier ou des poches actions, vont aussi se faire plus rares, et leur accès connaître de plus en plus de contraintes.

Là aussi, il est probable ;

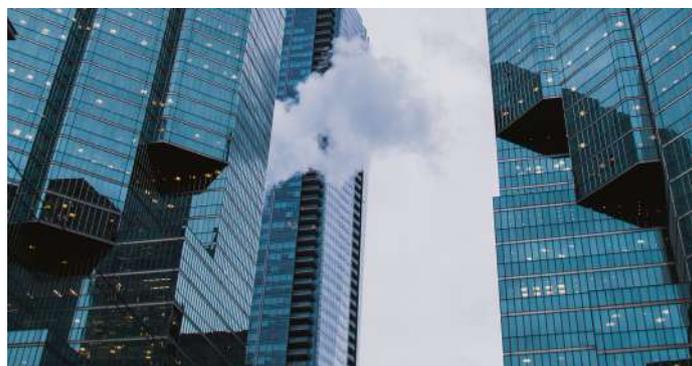
- Qu'ils ne soient plus accessibles sans frais, comme certains épargnants s'y étaient habitués : la sécurité a un prix.
- Qu'ils ferment progressivement leur accès : les compagnies qui ont lancé des fonds en euros en immobilier fermeront leur accès dans les mois qui viennent, ou les réduiront.

Les fonds euros atypiques, sont-ils menacés comme les autres fonds en euros ?

Ils ne sont pas confrontés aux mêmes ennuis que les fonds en euros classiques, car leurs performances, souvent autour de 3% laissent encore de la marge aux assureurs pour prodiguer une gestion rentable, pour l'épargnant et les compagnies.

Cependant, il est illusoire de considérer qu'ils pourront absorber la demande de placements garantis et liquides, ils sont donc condamnés comme les autres, à un accès restrictif, voire une fermeture aux nouvelles souscriptions.

Conclusion : Il faut avoir en tête que le placement sans risque, liquide et disponible à tout moment offrant un rendement positif a vécu, et est voué à disparaître.





SOLUTION 2 : LES SCI DE RENDEMENT EN ASSURANCE-VIE

La pierre papier, au sens classique du terme, n'est pas une réponse unique à la disparition du fonds en euros :

- Les frais d'acquisition des SCPI sont de l'ordre de 6 à 10% ; il faut donc amortir les frais d'acquisition avant de pouvoir envisager de sortir en cas de coup dur.
- L'horizon de placement est plutôt de 8 à 10 ans sur la pierre papier, les SCPI en tout cas.

La solution des SCI de rendement, sortes de fonds immobiliers plus accessibles que les SCI, sont à regarder de plus près. Ces SCI de rendement sont notamment plus attractives dans un contexte où les fonds en euros ne permettent plus de couvrir l'inflation.

A quoi ressemblent ces SCI de rendement ?

- Les SCI de rendement investissent dans les meilleures SCPI du marché, en profitant de frais d'acquisition réduits, du fait de la masse d'investissement réalisés.

- Elles investissent également dans d'autres supports immobiliers directement : club deals, foncières, OPCV, immobilier en direct.

Leur force de frappe croissante, et un marché immobilier tertiaire européen qui se tient très bien en 2019 / 2020, permet d'investir dans de bonnes conditions les fonds collectés :

- Pénurie de bureaux à Paris / QCA (Quartier Central des Affaires), Berlin, Francfort,
- Des taux de vacance de l'immobilier européen de bureau / tertiaire à un plus bas historique.
- Loyers en hausse, de l'ordre de 5% sur un marché tendu des bureaux des grandes villes européenne.

Ces SCI de rendement offrent des conditions de souscription et des perspectives de performance qui sont une vraie solution pour remplacer les fonds en euros :

- Des frais réduits par rapport aux SCPI de bureaux : 2% max au lieu de 6% à 10%
- La garantie de liquidité en assurance-vie.
- Un risque limité généralement noté 2 ou 3 sur 7 sur l'échelle AMF du risque ; soit un risque très maîtrisé, une volatilité inférieure ou proche de 1%, y compris dans le contexte de Covid-19.

Certes, les SCI de rendement ne sont pas une transposition à l'identique des bénéfices du fonds en euros, mais avec les restrictions de plus en plus fortes pour accéder au Graal de l'assurance-vie, les SCI de rendement, au risque limité **vont représenter une alternative de plus en plus crédible.**

Les Unités de compte de type fonds immobiliers sous forme de SCI ont le vent en poupe, notamment au regard de la stabilité de leurs performances depuis plusieurs années. Elles offrent également une certaine sécurité, puisque assises sur des biens immobiliers diversifiés et qui se traduit par une volatilité très faible, à l'instar de la SCI Capimmo dont la volatilité est à peine de 1,1% sur 1 an glissant, intégrant les effets de la crise sanitaire. (données au 17 avril 2020).

et la performance de 4,56% en 2019 (avant frais de gestion du contrat d'assurance-vie). Pour mémoire, la volatilité de l'indice CAC 40 a été de 17% sur les 12 derniers mois (Donnée au 27 janvier 2020), avant le krach lié au coronavirus.

En termes de **frais d'acquisition**, ces types de placement sont certes soumis à des frais de l'ordre de 2 à 3,5% (en cumulant les frais acquis à la Société de gestion et les frais d'entrée sur le contrat d'assurance-vie), mais au regard de la performance constatée depuis plusieurs années, **ces frais d'acquisition sont amortis en quelques mois seulement, voire en un an maximum.** Ainsi, les SCI sous forme d'unités de compte en assurance-vie sont des alternatives robustes aux fonds en euros, qu'il faut désormais intégrer à son portefeuille pour ceux qui recherchent une faible volatilité et des rendements réguliers.

SCI de rendement	Performances 2019	Performances 2018	Performances 5 ans
Capimmo (Primonial)	4,56%	4,20%	24%
UniCimmo (La Française AM)	3,38%	3,07%	19%
Viagénérations (Turgot AM)	6,73%	6,42%	N/D
Tangram (Amundi)	4,5%	4,2%	N/D

Performances avant frais de gestion du contrat d'assurance-vie. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Sources : Primonial, La Française AM, Turgot AM, Amundi immobilier

SOLUTION 3 : GESTION PROFILÉE

PRUDENTE

Dernière solution, probablement moins originale, mais qui fait ses preuves, celle consistant à compenser la disparition progressive et annoncée des fonds en euros en optant pour un portefeuille prudent en passant par des fonds soigneusement sélectionnés et diversifiés.

En adoptant une telle gestion composée de quinze à vingt lignes différentes peu corrélées entre elles, il est possible dans le contexte actuel de viser une volatilité faible inférieure à 2% tout en permettant de viser un objectif de rendement de l'ordre de 3 - 4% max.

La gestion profilée prudente consiste notamment à construire un portefeuille en sélectionnant des fonds diversifiés, peu corrélés entre eux, qui résistent mieux aux chocs boursiers que les portefeuilles dynamiques.

Ils offrent donc un rendement plus faible mais également une volatilité plus basse.

A noter que cette gestion profilée peut se faire à travers un compte-titres, un contrat d'assurance-vie français ou luxembourgeois. Un contrat d'assurance-vie luxembourgeois permet en outre de bénéficier d'un surplus de protection lié notamment à une structuration juridique plus protectrice, sans que cela ne confère aucune garantie en capital.

En ouvrant un contrat d'assurance-vie au Luxembourg, l'épargnant se soustrait notamment à une garantie d'Etat en France qui n'est que de 70 000€ par tête et par assureur. Au Luxembourg, l'État n'a pas limité cette garantie; les dispositions spécifiques au Grand Duché, permettent d'envisager une meilleure protection de l'épargne, sans que cela, ne puisse être considéré comme une garantie quelconque et illimitée.



CONCLUSION :

Le monde de l'épargne en France connaît une révolution inédite depuis 40 ans : la fin annoncée des fonds en euros et leur caducité d'un point de vue patrimonial.

Les épargnants français vont devoir changer leurs habitudes, mais les acteurs et les professionnels du marché, comme le soulignait le vice-président de l'ACPR début septembre 2019, vont devoir également enrichir leur offre et proposer des produits « sans mettre à mal la rentabilité et la solvabilité ».

La réponse existe déjà et repose sur deux paramètres que les Français vont devoir s'habituer à intégrer :

- 1. la garantie du capital à toute épreuve n'existe plus, du fait d'un environnement de taux longs proches de zéro,**
- 2. la disponibilité des fonds permanente n'est plus tenable.**

Les solutions prudentes passeront par la diversification des avoirs essentiellement basés sur 2 types de solutions :

- les fonds immobiliers (SCPI/OPCI/SCI de rendement)
- les portefeuilles de fonds diversifiés sur 15 à 20 lignes non corrélées.

Les fonds immobiliers sous forme de SCI en assurance-vie permettent d'accéder à une valeur refuge dans un contexte où les conséquences de l'épidémie de Covid-19 sur les marchés boursiers sont encore inconnues.

Enfin, l'assurance-vie luxembourgeoise, permet en outre de répondre aux attentes de protection renforcée dans un contexte notamment d'inquiétudes sur la pérennité des avoirs. Le Luxembourg a adopté par exemple le principe de ségrégation des avoirs entre d'un côté une compagnie d'assurance vie qui gère les fonds et une banque tierce qui héberge les fonds. Cette ségrégation des avoirs est une protection supplémentaire attractive.



COMMENT SÉCURISER SON ÉPARGNE EN 2020 / COVID 19 ?

PLACEMENTS / ENVELOPPES	SITUATION	PERSPECTIVES	RECOMMANDATIONS
FONDS EUROS ASSURANCE-VIE	<ul style="list-style-type: none"> • Fin de fonds € classiques • Fonds euros immobiliers résistent mieux 	<ul style="list-style-type: none"> • Négatives fonds classiques • Neutres fonds euros immobiliers 	<ul style="list-style-type: none"> • Quitter les fonds euros classiques • Conserver les fonds euros immobiliers ou renforcer
SCPI, OPCV, SCI PIERRE PAPIER	<ul style="list-style-type: none"> • Bonne résistance attendue de l'immobilier tertiaire européen (Covid 19) • Multiplication des offres notamment SCI de rendement 	<ul style="list-style-type: none"> • Favorables sur les grosses SCPI d'entreprises • Revalorisations en 2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer SCPI ciblées revalorisations à venir • Diversifier avec SCI en assurance-vie • Eviter SCPI thématiques pures commerces ou hôtellerie
PORTEFEUILLES PRUDENTS ASSURANCE-VIE	<ul style="list-style-type: none"> • Performances en recul en 2020, mais efficaces et bonne résistance face au CAC 40 	<ul style="list-style-type: none"> • Bonne résistance dans le contexte Covid 19 en mixant valeurs défensives, immobilier non coté 	<ul style="list-style-type: none"> • Investir sur des fonds d'une douzaine de lignes • Exposition immobilier tertiaire pour 1/3

À PROPOS DE BIENPRÉVOIR.FR



NOS PARTENAIRES

bienprevoir.fr est une entreprise 100% indépendante. Toutefois, nous travaillons en collaboration avec des partenaires minutieusement choisis en fonction d'aspects qualitatifs (solutions, produits, accompagnement juridique, robustesse...). Voici, ci contre, une liste non exhaustive de nos principaux partenaires.

LES MÉDIAS PARLENT DE NOUS

bienprevoir.fr est également reconnue par les médias comme une entreprise experte dans le domaine de la finance et de la gestion de patrimoine. Ainsi, nos fondateurs interviennent fréquemment dans les médias, sur des sujets d'actualités ou des sujets techniques liés à l'épargne ou à la gestion de patrimoine.



NOS ÉVÉNEMENTS

Régulièrement, nous organisons des événements de différents types (web-conférences, réunions à Paris ou en Province, émission « Parlons placements » tous les mois), pour informer la communauté d'épargnants à la recherche d'astuces, de performances et de conseils avisés.

PARIS

25 Rue La Boétie
75008 PARIS

LYON

139 Rue Vendôme
69003 Lyon

AIX EN PROVENCE

355 Rue Louis De Broglie
13856 Aix en Provence

NANTES

4 Boulevard Victor Hugo
44200 Nantes

BORDEAUX

7 allées de Chartres
33000 Bordeaux



CONSEIL EN INVESTISSEMENTS FINANCIERS (CIF), SOUS CONTRÔLE DE L'AMF, MEMBRE ASSOCIATION PROFESSIONNELLE ANACOFI CIF N°E001699. COURTIER EN ASSURANCE, SOUS CONTRÔLE DE L'ACPR. ENREGISTREMENT ORIAS N°08 041 353. BIENPRÉVOIR.FR EST COUVERT PAR UNE ASSURANCE RC. CONFORMÉMENT AU CODE DES ASSURANCES (POLICE SOUSCRITE AUPRÈS DE CGPA N°IP0015). CARTE T N°T13166 DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES, SOUS LE CONTRÔLE DE LA PRÉFECTURE DE POLICE DE PARIS.

APPELEZ-NOUS !

0800 800 505

(Service & Appel gratuits)

conseiller@bienprevoir.fr

SUIVEZ-NOUS !

