

SÉLECTION **PATRIMOINE**

MARS 2020

Publication réalisée par les équipes du groupe Primonial
et achevée de rédiger le 18 mars 2020.



SOMMAIRE

p. 2 | POINT MARCHÉS :

« LES MARCHÉS N'ONT PAS
DE REPÈRES »

p. 3 | IMMOBILIER :

« LA TEMPORALITÉ DE L'IMMOBILIER
EST FONDAMENTALEMENT
DIFFÉRENTE DE CELLE DES
MARCHÉS FINANCIERS »

p. 4 | ASSURANCE VIE :

« LE PRINCIPAL AVANTAGE DE
L'ASSURANCE VIE EST D'OFFRIR
UNE GRANDE DIVERSIFICATION »

THEMA ALSACE PATRIMOINE - SARL au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS Mulhouse TI 498 469 204 – code NAF/APE 6622 Z ayant son siège social au 37 rue du Katzenberg 68720 ILLFURTH - Inscrite à l'ORIAS sous le n° 08038921 pour les activités de courtier en assurance (contrôlable ACPR), de conseiller en investissements financiers non-indépendant (CIF) (www.orias.fr) - CIF adhérent à l'Anacofi-CIF, association agréée par AMF, sous le n° E001299 (www.anacofi.asso.fr) – Titulaire de la carte de Transactions sur immeubles et fonds de commerce sans détention de fonds n°CPI 6802 2018 000 024 334 délivrée par la CCI Alsace Eurométropole et garantie par Zurich Insurance PLC, 112 avenue de Wagram 75808 Paris Cedex 17, police N° 7400026945 - Cnil 1647806

Toutes prévisions ou opinions exprimées sont propres à Primonial à la date d'édition de ce document et sont susceptibles de changer à tout moment sans préavis. Les informations contenues dans ce document ont été prises à des sources considérées comme fiables et à jour, cependant leur exactitude ne peut être garantie. Les solutions présentées ne sont pas limitatives, il s'agit d'exemples qui doivent être adaptés à la situation et au profil de risque de chaque investisseur. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable de performances futures. Ce document n'est destiné qu'à des fins d'information et ne constitue ni une proposition, ni une offre d'achat ou tout autre transaction portant sur les instruments financiers qui y sont visés ni un conseil en placement. Préalablement à tout investissement, l'investisseur est invité à se rapprocher de son conseiller et à prendre connaissance des versions les plus récentes des prospectus.

Ce document a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

« LES MARCHÉS N'ONT PAS DE REPÈRES »

Entretien avec **Nadine Trémollières**,
Directeur de Primonial Portfolio Solutions,
pôle dédié au conseil en allocation d'actifs du groupe Primonial.



QUELLE EST L'AMPLEUR DU KRACH BOURSIER QUE NOUS SOMMES EN TRAIN DE VIVRE ?

Nadine Trémollières. C'est sans aucun doute l'une des plus grandes crises financières que nous ayons connues. Son ampleur est sans précédent car il cumule à la fois l'amplitude de la crise de 1987 et la durée de celle de 2008. Pour rappel, le 19 octobre 1987, le Dow Jones avait perdu plus de 500 points, soit une chute de 22,6 %. À l'issue de la journée du 18 mars 2020, les marchés financiers mondiaux ont affiché des baisses de plus de 30 % (et de plus de 38 % sur les marchés européens) depuis les pics de février. Mais, contrairement à la crise de 1987, les marchés n'ont pas connu une évolution en V. La baisse s'est maintenue les jours suivants. Ce qui se rapproche du scénario de 2008. Certains indices avaient alors connu un effondrement de l'ordre de 60 %. Pour le moment, nous sommes dans cette crise sur des baisses avoisinant les 35/40 %. Mais les choses peuvent encore évoluer fortement. Et c'est bien cela qui fait peur aux marchés car ils n'ont pas de repères pour anticiper ce qui peut se passer.

LA CRISE SANITAIRE DU CORONAVIRUS EN EST-ELLE LA SEULE CAUSE ?

N. T. C'est bien évidemment l'élément déclencheur et prépondérant dans la crise financière que nous traversons. Néanmoins, il y a, à mon avis, deux autres facteurs qui entrent en jeu. Le premier est l'effondrement des cours du pétrole. Nous sommes actuellement autour de 25 dollars le baril, soit le niveau le plus bas observé au plus fort de la crise de 2016. Le deuxième facteur est les valorisations boursières. Certes, elles ne sont pas complètement décorrélées de la réalité économique comme cela a pu être le cas lors de l'éclatement de la bulle Internet en 2000 mais elles avaient progressé depuis quelques années dans la lignée de la hausse des indices actions. Il peut donc paraître normal qu'il y ait un ajustement de ce côté-là.

Ceci étant dit, cela n'explique pas l'ampleur de la crise financière que nous traversons. La crise sanitaire est en

train d'engendrer une crise économique majeure. Or, si l'on reprend les causes des crises financières que nous avons évoquées auparavant, l'économie réelle n'en était jamais la cause première. En 1987, il s'agissait d'une crise de valorisation. Le krach boursier était survenu à la suite d'une hausse brutale des taux d'intérêt. En 2008, il s'agissait d'une crise bancaire qui s'est transformée par la suite en une crise économique.

COMMENT PEUT ÉVOLUER LA SITUATION ÉCONOMIQUE ?

N. T. L'évolution dépend selon moi de trois éléments. Le premier est l'ampleur de la crise sanitaire : combien de temps durera le confinement par exemple ? Il est bien entendu que plus cela durera longtemps, plus cela aura un impact négatif sur l'économie et sur les marchés financiers. Dans le pire des cas, la récession pourrait être si importante que cela pourrait avoir un impact sur toutes les classes d'actifs, dont l'immobilier.

Le deuxième est la capacité des États à répondre présents pour soutenir leurs économies. Pour le moment, les pays européens jouent leur rôle en soutenant les entreprises en difficulté mais cela n'a pas encore rassuré les investisseurs. Au-delà des plans massifs qu'ils commencent à mettre en place pour soutenir l'économie, ils devront peut-être nationaliser certaines entreprises pour éviter des faillites.

Enfin, les Banques centrales ont également un rôle à jouer. Elles doivent tout faire pour que les taux d'intérêt des États ne s'envolent pas et ne rajoutent pas un coût financier au coût économique.

Cependant comme dans toute crise, celle-ci aura une fin et on peut espérer que toutes les mesures prises permettront, lorsque le risque sanitaire sera passé, un rebond important de la croissance dans tous les pays touchés par la relance de la consommation.

Achevé de rédiger le 18 mars 2020.

« LA TEMPORALITÉ DE L'IMMOBILIER EST FONDAMENTALEMENT DIFFÉRENTE DE CELLE DES MARCHÉS FINANCIERS »

Entretien avec Daniel While,
Directeur recherche & stratégie chez Primonial REIM,
l'un des principaux gérants d'actifs immobiliers
en France et en Europe.



LES MARCHÉS BOURSIERS SE SONT EFFONDRES AU COURS DE CES DERNIÈRES SEMAINES. PEUT-ON EN DIRE AUTANT DES MARCHÉS IMMOBILIERS ?

Daniel While. Non. Les transactions se sont quasiment arrêtées ces derniers jours, du coup il n'y a plus de référence en termes de prix, mais pas non plus de baisse actée des valeurs d'actifs. Aujourd'hui nous avons un choc extérieur et ponctuel sur l'économie réelle, qui porte sur le « numérateur », c'est-à-dire le revenu. Il peut se traduire par des impayés ou, dans le pire des cas, par des faillites d'entreprises. Le dispositif gouvernemental a, explicitement, pour vocation d'empêcher les défauts d'entreprises et de compenser financièrement leurs pertes. Les décrets à paraître et la solidité de ce dispositif, seront bien sûr la clef des prochaines semaines.

POURQUOI, LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSISTE MIEUX ?

D. W. La comparaison avec la crise de 2008 est éclairante. À l'époque, l'immobilier de bureau rapportait autant que les placements sans risque (autour de 4 %). Il était donc survalorisé et la crise financière n'a fait que percer une bulle. Aujourd'hui, la prime de risque immobilière est de plusieurs centaines de points de base et doit permettre d'absorber un choc s'il est temporaire. Deuxième point : la temporalité de l'immobilier est fondamentalement différente de celle des marchés financiers : alors que les actions sont valorisées en permanence en fonction

de l'offre et de la demande, l'immobilier se valorise moins fréquemment, en fonction de transactions peu nombreuses, qui durent plusieurs mois. Le point central est qu'au sortir de la crise sanitaire, la liquidité du marché immobilier soit vite rétablie. Cela dépendra de la confiance du marché et de la situation financière des institutionnels qui l'animent.

CELA PEUT-IL CHANGER À MOYEN OU LONG TERME ?

D. W. Il est évident que les incertitudes sont considérables, et d'abord sur la crise sanitaire elle-même. Aujourd'hui, 18 mars 2020, il faut prendre l'hypothèse d'un choc massif, mais temporaire, qui pèse sur les trésoreries et les résultats d'exploitation des entreprises mais pas sur leurs capacités. Les points à surveiller sont les suivants : premièrement, la continuité des revenus et la survie des entreprises, qui doivent être assurées par l'Etat, et bien sûr la capacité des gérants immobiliers à traiter avec discernement les sujets locatifs dans cette période exceptionnelle ; deuxièmement, le niveau des taux obligataires, qui a encore baissé ces dernières semaines. La crise que nous vivons pérennise l'environnement de taux bas qui a profité à l'immobilier. On est donc rendu au soutien des banques centrales. Il est essentiel, et pas seulement pour l'immobilier, que la crise économique ne se double pas d'une crise financière et de liquidité.

Achevé de rédiger le 18 mars 2020.

« LE PRINCIPAL AVANTAGE DE L'ASSURANCE VIE EST D'OFFRIR UNE GRANDE DIVERSIFICATION »

Entretien avec Martin Alix,
Directeur adjoint développement produits chez Primonial.



LA CRISE FINANCIÈRE QUE NOUS TRAVERSONS ACTUELLEMENT PEUT-ELLE AVOIR UN IMPACT SUR LES RENDEMENTS DES FONDS EN EUROS ?

Martin Alix. Si la crise sanitaire est stabilisée dans les mois à venir, comme cela semble être le cas en Chine, cet épisode n'aura pas d'impact significatif sur les rendements des fonds en euros. En effet, ces derniers sont composés, en moyenne, à 80 % d'obligations d'États, à 10 % d'obligations d'entreprises et à 10 % de produits financiers diversifiés avec des investissements en immobilier ou sur les marchés actions. Néanmoins, la situation actuelle risque d'accentuer légèrement une tendance structurelle lourde : la baisse régulière du rendement des fonds en euros, principalement corrélé au niveau des rendements obligataires qui végètent autour de 0 depuis plusieurs mois. En 2019, le cabinet d'analyse Facts & Figures estime le rendement annuel moyen à 1,4 %. Pour comparaison, il était de 1,8 % en 2018 et 2,3 % en 2015, selon la Fédération française de l'assurance (FFA).

DANS UN TEL ENVIRONNEMENT, L'ASSURANCE VIE DEMEURE-T-ELLE TOUJOURS UN BON PLACEMENT FINANCIER ?

M. A. Au-delà de la fiscalité, le principal avantage de l'assurance vie est d'offrir une grande diversification. En cette période d'incertitude économique, c'est très important. Grâce aux unités de compte proposées au sein des contrats, vous pouvez placer votre capital dans des classes d'actifs variées et complémentaires : immobilier, marchés financiers, capital-investissement. Investir dans différentes classes d'actifs ne permet pas de limiter le risque mais de le diversifier.

COMMENT CONNAÎTRE LA SITUATION FINANCIÈRE DE SON CONTRAT D'ASSURANCE VIE ?

M. A. Vous pouvez consulter les relevés de situation en ligne. Gardez néanmoins en tête que l'assurance vie est un investissement de long terme, il ne sert à rien de le consulter quotidiennement et de paniquer. Il ne faut pas se mordre les doigts car vous n'avez pas pu passer un ordre. Si vous voulez passer des ordres de façon quotidienne, un compte-titres ou un Plan d'épargne en actions (PEA) restent à privilégier. Ils permettent en effet une réactivité plus importante aux soubresauts du marché mais proposent une diversification moindre en termes de classes d'actifs. En cas de doute sur la configuration de votre assurance vie, le plus simple est de se faire accompagner par un conseiller qui fera le point avec vous sur la meilleure stratégie à adopter.

AVEC LE CONFINEMENT, LES COMPAGNIES D'ASSURANCE SONT-ELLES TOUJOURS EN MESURE DE RÉPONDRE AUX DEMANDES DE LEURS CLIENTS ?

M. A. Oui, il faut être très rassurant sur ce sujet. Les assureurs ont mis en place des plans de continuité pour respecter leurs engagements contractuels. Ces derniers ont pu être éprouvés lors des derniers mouvements de grèves et ils ont montré leur solidité.

L'investissement en unités de compte présente un risque de perte en capital.

Achévé de rédiger le 18 mars 2020.