

Covid et placements : s'adapter pour protéger son capital !

Face à la crise sanitaire, la stratégie à retenir est de se concentrer sur les besoins essentiels (se nourrir, se loger, travailler...) et sur les tendances émergentes. Cette période est donc l'occasion d'auditer votre patrimoine afin de tester s'il est adapté à cette nouvelle conjoncture, le moment de revoir vos positions car, comme toujours, certains secteurs tirent leur épingle du jeu, et de vérifier si vos biens sont rentables après imposition. Il est urgent de vérifier la rentabilité de vos placements et si vous avez fait les bons choix en termes de fiscalité.

Dans l'immobilier, un trio gagnant a émergé à la suite du premier confinement : les établissements de santé, la logistique et le résidentiel. Concernant la bourse, les grands gagnants sont les secteurs de la technologie, de la santé et de l'environnement au sens large.

Toutefois, rien n'est définitivement acquis. Ainsi, avec le second confinement et le chômage, des inquiétudes sont apparues sur le marché de l'immobilier résidentiel. Car si le chômage explose, les emprunts seront plus difficiles à obtenir et il pourrait y avoir un impact sur ce marché. Toutefois, les biens de qualité avec un emplacement « prime » devraient mieux résister.

Les premiers chiffres attestent une bonne résistance de l'ensemble du secteur, malgré le ralentissement des transactions, dû au second confinement. C'est donc le moment de détecter dans votre patrimoine les biens ou les investissements peu rentables ou très moyens car la crise ne les épargnera pas. Dans le secteur de l'immobilier, vérifiez si vos biens sont impactés ou non par la conjoncture actuelle et, le cas échéant, arbitrez sur des actifs qui pourraient tirer leur épingle du jeu et sur la qualité.

La valeur refuge

Les plus prudents d'entre vous préféreront l'immobilier « valeur refuge ». N'hésitez pas à vous reporter sur les biens dits résidentiels dès lors qu'ils disposent d'un très bon emplacement et optez pour la diversification. Pour renforcer le caractère refuge, privilégiez les avantages fiscaux afin de faire baisser votre prix de revient ou achetez avec une décote pour protéger votre capital à terme. Ce peut

être grâce au démembrement de propriété, en faisant l'acquisition de la seule nue-propriété ou en optant pour des biens éligibles à la loi Malraux, au déficit foncier ou au monument historique (si vous êtes fortement imposé). Dans tous les cas, soyez très attentif à votre emplacement bien sûr et à la qualité du bien. Vous protégerez ainsi le pouvoir d'achat de votre capital.

Les SCPI, génératrices de revenus

Pour ceux qui recherchent des revenus, les SCPI restent d'actualité à condition de faire preuve de sélectivité et de privilégier les secteurs suivants : SCPI positionnées sur les établissements dédiés à la santé et sur le secteur du bureau, à la stricte condition que les bureaux acquis soient adaptés à la conjoncture actuelle et épousent les tendances de demain (efficacité énergétique et coworking et, bien sûr, totalement connectés), panachés avec des actifs dédiés à la logistique pour répondre aux besoins croissants du e-commerce.

D'une manière générale, nous avons une préférence pour les SCPI jeunes, gérées par des équipes expérimentées ou en cours de constitution, car les valeurs d'achat suivront l'évolution du marché.

Dans le cadre de l'immobilier résidentiel, vous pouvez aussi accéder à des SCPI dites « résidentielles », plutôt pour capitaliser et bénéficier d'une large diversification géographique, là aussi dans une optique de prudence.

Enfin, les plus dynamiques d'entre vous pourront se porter acquéreurs des murs et/ou de l'exploitation – option plus risquée mais avec un espoir de gain plus élevé – dans le secteur de l'hôtellerie et

de la résidence de tourisme d'affaires. Il y a d'ores et déjà de belles opportunités à condition d'être très sélectif.

Côté bourse

Enfin, en matière boursière, il convient de nettoyer votre portefeuille en sortant les valeurs qui patinent ou qui baissent et dont les perspectives à moyen terme sont mauvaises pour les remplacer par les valeurs de demain centrées sur les nouvelles tendances, dites rupturales. Entrez de préférence sur les creux de marché et vendez les valeurs qui sont le plus touchées par la crise et dont les perspectives sont pour le moins moroses ; vous ferez souvent des moins-values mais celles-ci sont reportables fiscalement durant 10 ans et imputables sur des plus-values de même nature. Mais surtout, vous pourrez vous repositionner sur les secteurs qui ont le vent en poupe et bénéficient de la crise actuelle, tels ceux de la technologie (robotique, intelligence artificielle, numérisation croissante), de l'environnement, de l'eau ou dans la santé...

Enfin, l'or sous sa version « actif tangible », à ne pas confondre avec l'or papier (mines d'or). Ces deux-là n'ont pas grand-chose en commun... Les cours des mines d'or sont très volatiles et celles-ci sont à éviter comme valeur refuge, contrairement à l'or métal mais dont le cours est déjà élevé. Donc soyez vigilant et prudent car si vous achetez votre or à un cours trop élevé, sa fonction refuge risque de ne pas fonctionner.

Catherine Bel

c.bel@althos-patrimoine.com

Patrimoine Premier – Althos Patrimoine

