

# Priorité Information

PATRIMOINE :

LA CRÉANCE  
DE RESTITUTION  
NÉE D'UN  
QUASI-USUFRUIT

N° 11 DÉCEMBRE 2021

**PERREON**  
Conseil en Entreprise.  
Gestion de Patrimoine.



Entre le rebond des taux, l'inflation des prix et la stagnation de l'activité, cette année 2021 aura été pleine de surprises et ne permet pas d'anticiper avec certitude 2022.

## UN DÉSÉQUILIBRE FINANCIER PEU ANTICIPÉ

Le soudain rebond des taux a donc fait l'effet d'un électrochoc, donnant l'impression que les marchés ont pris conscience que les banquiers centraux pourraient revoir leur copie dans un avenir proche en raison de la trajectoire de l'inflation, plus durable que prévu. La publication des chiffres de l'emploi américain est comme à chaque fois très attendue, car elle constitue un marqueur important pour la politique monétaire américaine et la mise en œuvre effective

de la réduction des achats d'actifs. Les prévisions d'activité et de résultats seront scrutées à la loupe et la volatilité devrait rester élevée.

Il faudra probablement attendre les premiers mois de 2022 pour que la situation offre une meilleure visibilité.

## STAGFLATION : LE POINT SUR LA SITUATION

Dans le Priorité Information de septembre, nous évoquions l'inquiétude d'une « stagflation ». Pour rappel, la stagflation est la situation économique d'un pays caractérisée par la stagnation de l'activité et de la pro-

duction ainsi qu'une inflation des prix. Côté occidental, les indicateurs macroéconomiques restent bons, il y a eu un fort pic d'inflation post-covid qui maintenant semble derrière nous. Cependant, on peut actuellement observer des mini-chocs périphériques qui se multiplient et qui restent à surveiller : entre la situation économique du géant chinois de l'immobilier Evergrande, les pénuries qui contrarient les chaînes de productions mondiales, la flambée des prix énergétiques qui impactent le pouvoir d'achat des ménages... La crainte de la stagflation est ravivée. Tout cela malgré une croissance économique forte et la conviction des banques centrales que l'inflation n'est que transitoire et liée à des perturbations des chaînes de production ainsi qu'au recul des investissements dans l'industrie pétrolière et gazière.

## DES PERSPECTIVES POUR 2022

En 2022, la croissance économique devrait rester assez forte grâce aux nombreux plans d'aides, à la forte accumulation d'épargne qui devrait soutenir la consommation des ménages et aux besoins d'investissements. Les tensions inflationnistes récentes (énergie, pénuries de biens et de main-d'œuvre) pourraient se résorber au premier trimestre 2022 avec l'avancée des plans de vaccination ■



## INVESTISSEMENT

NOÉMIE CABO  
INGÉNIEUR PATRIMONIALE ET FINANCIÈRE

# LE CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE FACE AUX CRYPTO-MONNAIES

Bitcoin, Ethereum, Peercoin... Plus de 4 500 monnaies virtuelles sont recensées par l'Autorité des marchés financiers (AMF), sans qu'aucune d'entre elles n'ait cours légal en France.

Nombreux sont les particuliers souhaitant expérimenter ces actifs aux promesses de gains prodigieux : + 75 % entre janvier et août 2021 pour le Bitcoin ! Attention toutefois, cette importante volatilité joue également à la baisse : - 80 % entre 2017 et 2018 pour le fameux Bitcoin.

Or, contrairement aux autres marchés (actions, obligations, immobiliers...), les supports des monnaies virtuelles sont purement spéculatifs et ne correspondent à aucun investissement susceptible de réaliser un objectif de gestion de patrimoine.

En effet, nul ne connaît le sort que les banques centrales ou les gouvernements réservent à ce marché non régulé<sup>(1)</sup>. De plus, les plates-formes d'échanges de crypto-monnaies peuvent également faire l'objet d'escroqueries<sup>(2)</sup> ou se voir pirater leurs précieuses crypto-monnaies<sup>(3)</sup>.

L'investissement en crypto-monnaie apparaît donc comme incompatible avec les missions des conseillers en gestion de patrimoine. Aucune adéquation possible entre ces actifs et les besoins du client et sans doute également aucune possibilité de recommander le choix de telle plateforme et de telle crypto-monnaie.



Le conseiller en gestion de patrimoine pourra, face à un client investi en crypto-actifs, l'informer sur la fiscalité afférente aux gains occasionnels issus de cession de crypto-monnaies (PFU), ou encore sur celle appliquée aux gains issus du « minage » (BNC). Il pourra également le prévenir que, du fait des procédures de lutte contre le blanchiment d'argent en vigueur, il ne pourra pas investir les fonds issus de ces actifs sur un contrat d'assurance-vie.

<sup>1</sup> Voir les revues de presse de l'ACPR sur le sujet.

<sup>2</sup> Affaire Thodex avril 2021, plate-forme d'échanges de crypto-monnaies qui hébergeait près de 1,7 milliard d'euros, le dirigeant a disparu avec les fonds.

<sup>3</sup> Piratage du site Poly Network le 11/08/2021 avec une perte de 600 millions de dollars.

# LES FONDS

Les unités de compte ci-dessous présentent un risque de perte en capital.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances actuelles ou futures.

## PFO<sub>2</sub>

Labellisée ISR Immobilier en décembre 2020, PFO<sub>2</sub> est la première SCPI à avoir placé, dès 2009, une démarche environnementale dans sa gestion.

Alors que la maîtrise de l'impact environnemental des immeubles est au cœur des enjeux du secteur, PFO<sub>2</sub> est devenue l'une des SCPI les plus importantes du marché. Sa capitalisation actuelle lui permet d'envisager de nouveaux horizons en Europe et de continuer d'innover sur les enjeux Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG).

Acheter des parts de la SCPI PFO<sub>2</sub> permet de devenir propriétaire d'immeubles dont les consommations en énergie sont suivies et réduites en permanence. En agissant sur les charges des immeubles, PFO<sub>2</sub> associe la performance environnementale à la recherche de performance financière. Pour rappel: le secteur du bâtiment est le deuxième émetteur de gaz à effet de serre en France, derrière les transports. Son engagement sur la thématique environnementale a largement porté ses fruits puisqu'elle dispose désormais d'une capitalisation supérieure à 2,5 milliards d'euros. Avec 60 critères extra-financiers évalués en permanence sur plus de 200 immeubles qui composent son patrimoine, ce sont plus de 12000 critères ESG que la SCPI mesure et améliore sur son parc

CODE ISIN

QS0002006359

ÉCHELLE DE RISQUE

3/7



immobilier: l'impact de sa démarche ESG est ainsi renforcé.

Par ailleurs, en investissant dans une SCPI Perial AM en démembrement, l'épargnant bénéficie d'une décote sur le prix d'achat de la part. S'il achète la nue-propriété, il ne perçoit pas de loyer pendant toute la durée du démembrement. Cette technique permet donc d'investir à coûts réduits, sans augmenter ses revenus ni sa fiscalité. À la fin du démembrement, qui peut par exemple être programmé au même moment qu'un départ en retraite, l'investisseur récupère la pleine propriété des parts de SCPI, donc les loyers éventuels, pour compléter ses revenus ■

### PERFORMANCES NETTES<sup>(1)</sup> AU 31/12/2020

	2020	2019	2018	2017
PFO <sub>2</sub>	+4,5 %	+4,61 %	+4,51 %	+4,43 %

<sup>1</sup> Performances nettes de frais liés au fonds, brutes des frais liés au cadre d'investissement et hors fiscalité et prélèvements sociaux.

## PORTZAMPARC ENTREPRENEURS ISR C

Portzamparc Entrepreneurs ISR a été créé en août 2016. Investi sur les petites & moyennes capitalisations, il a récemment obtenu le label ISR tout comme son grand frère le fonds Portzamparc PME ISR.

Le portefeuille est exposé aux marchés actions de tous secteurs d'activité. Le portefeuille du FCP est principalement investi en actions de petites et moyennes capitalisations et en titres éligibles au PEA, pour au moins 75 % de l'actif. Ce fonds de conviction affiche l'objectif, chaque année, de réaliser une performance supérieure à celle de son indice de référence, le CAC Mid & Small DNR (Dividendes Nets Réinvestis).

La stratégie d'investissement de Portzamparc Gestion repose sur une gestion active et discrétionnaire fondée sur une approche fondamentale et disciplinée de la sélection de valeurs, alliant analyse fondamentale, recherche extra-financière et analyse quantitative. La société de gestion investit sur le long terme et nous sommes et est convaincue que l'intégration de critères ESG permet de générer de meilleures performances ajustées du risque.

CODE ISIN

PART C FR0013186319  
PART P FR0013292786

ÉCHELLE DE RISQUE

6/7



Le Mot de l'équipe de gestion: « La politique d'investissement consiste à dénicher les entreprises qui disposent de forces intrinsèques pour croître et résister dans un environnement volatil. Notre sélection de valeurs s'oriente vers les sociétés innovantes, qui disposent d'un excellent management et d'une croissance portée par les tendances structurelles de l'économie » ■

### PERFORMANCES NETTES<sup>(2)</sup> AU 31/08/2021

	2020	2019	2018	2017
PORTZAMPARC ENTREPRENEURS ISR PART C	+0,99 %	+26,80 %	-35,27 %	+21,02 %
PORTZAMPARC ENTREPRENEURS ISR PART P <sup>(3)</sup>	+1,65 %	+27,87 %	-	-

Source: Portzamparc Gestion, Morningstar, données au 31/08/2021

<sup>2</sup> Performances nettes des frais liés au fonds, brutes des frais liés au cadre d'investissement et hors fiscalité et prélèvements sociaux.

<sup>3</sup> La part P a été créée en 2018, c'est une clean share disponible uniquement dans VIE PLUS IMPACT.

## L'INFO EN PLUS

PAR IRBIS FINANCE



## LES PRODUITS STRUCTURÉS EN BREF !

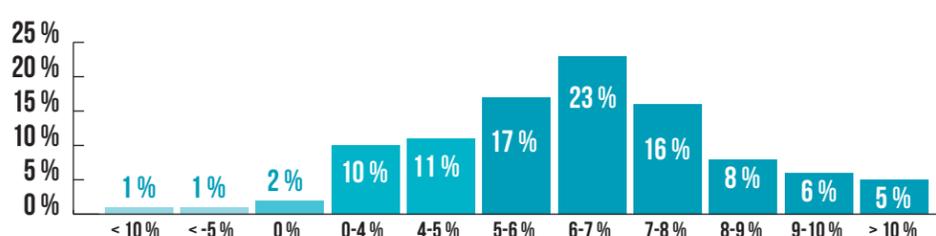
Les produits structurés permettent de construire des solutions de placement dédiées autour d'un cahier des charges défini en amont. Ces structures offrent la possibilité d'investir sur différents moteurs de performance (indices boursiers, actions, obligations, taux). Contrairement aux placements boursiers traditionnels où les revenus et les pertes peuvent être illimités, les produits structurés plafonnent le potentiel de gain annuel. En contrepartie, à l'échéance, le capital est protégé sous certaines conditions.

Il existe également de nombreux mécanismes permettant à l'investisseur de sécuriser ou d'accroître ses gains en cours de vie et à l'échéance.

Avec les produits structurés, les règles du jeu sont connues à l'avance: la durée du placement, le moteur de performance, l'objectif de gain et le risque

en capital. Une équation qui séduit de plus en plus les épargnants et les entreprises ■

### PERFORMANCES DES PRODUITS ÉTUDIÉS : 9 200 PRODUITS ANALYSÉS ENTRE 2007 ET 2020



60 % DES PRODUITS FRANÇAIS « AUTOCALL » SONT REMBOURSÉS DE MANIÈRE ANTICIPÉE À LA PREMIÈRE DATE D'OBSERVATION  
4 % DES PRODUITS ANALYSÉS ONT CONNU UNE PERTE EN CAPITAL

LES UNITÉS DE COMPTE PRÉSENTENT UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL. ELLES SONT SOUMISES AUX FLUCTUATIONS DES MARCHÉS FINANCIERS À LA HAUSSE COMME À LA BAISSÉ. LEURS PERFORMANCES PASSÉES, PRÉSENTÉES DANS CE DOCUMENT, NE PRÉJUGENT PAS DE LEURS PERFORMANCES FUTURES. AVANT DE SÉLECTIONNER UN SUPPORT D'INVESTISSEMENT, NOUS VOUS RECOMMANDONS DE LIRE SON DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS DE L'INVESTISSEUR (DIC), DISPONIBLE SUR LE SITE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION CONSIDÉRÉE. LA LISTE COMPLÈTE DES UNITÉS DE COMPTE RÉFÉRENCÉES DANS LES CONTRATS CONÇUS PAR SURVENIR EST DISPONIBLE DANS LES CONDITIONS CONTRACTUELLES.

# LA CRÉANCE DE RESTITUTION NÉE D'UN QUASI-USUFRUIT

En application de l'article 587 du Code Civil, l'usufruit<sup>(1)</sup> (le droit d'usage d'un bien sans en avoir la propriété) constitué sur une somme d'argent fait naître une créance de restitution<sup>(2)</sup> au profit du nu-propiétaire. Cette créance deviendra exigible au décès de l'usufruitier sur le patrimoine de ce dernier.

Ici la somme ne peut s'utiliser sans se consommer, on parle donc de quasi-usufruit, celui-ci décline de nombreux avantages :

- Pour l'usufruitier : il lui offre une plus grande flexibilité dans l'utilisation des capitaux soumis à ce régime.
- Pour le nu-propiétaire : l'assiette de taxation du patrimoine de l'usufruitier décédé est diminuée de la créance de restitution<sup>(3)</sup>.

Cette diminution de la taxation des droits de mutation à titre gratuit pourrait être contestée par l'administration fiscale, ainsi afin d'éviter toutes difficultés<sup>2</sup>, les professionnels de la gestion de patrimoine conseillent systématiquement

de faire enregistrer cette créance, soit par acte authentique, soit sous seing privé auprès de l'administration fiscale au moment de la constitution du quasi-usufruit. Toutefois, cette stratégie peut générer une perte de valeur pour le nu-propiétaire car le montant de la créance de restitution est fixé au jour de la naissance du quasi-usufruit, et en raison de son paiement décalé dans le temps, sa valeur peut se voir érodée sous l'effet de l'inflation.

Un conseiller en gestion de patrimoine avisé va inviter les parties à indexer<sup>(4)</sup> cette créance pour garantir les droits du nu-propiétaire.

## QUELLE BASE D'INDEXATION CHOISIR ?

Nous savons que les références à l'inflation ou à l'évolution du salaire minimum de croissance sont interdites par le Code Monétaire et Financier<sup>(5)</sup> et que le support d'indexation doit être en rapport avec la créance indexée. En conséquence, le choix pourrait être d'adapter le fondement de l'indexation au bien démembré :

- Un quasi-usufruit né suite à la vente d'un bien immobilier démembré pourrait avoir comme indice d'indexation celui du coût de la construction.
- Un quasi-usufruit né du versement de capitaux issus du dénouement d'un contrat d'assurance-vie pour lequel l'assuré avait prévu un démembrement des droits des bénéficiaires,

pourrait avoir comme support d'indexation le taux moyen des emprunts d'État. Ces deux exemples possèdent de multiples qualités :

- Ils correspondent avec le bien dont est issu le démembrement. Ils bénéficient d'une antériorité et d'un usage régulier par les pouvoirs publics ce qui permet de présager de leur pérennité, car rappelons-nous que le calcul s'effectuera peut-être dans des dizaines d'années<sup>(6)</sup>.
- Ils sont régulièrement à la hausse, mais ont connu tous deux des périodes négatives ce qui permet d'évacuer toute problématique de donation déguisée ou de contestation de cette échelle d'indexation par les cohéritiers.

Une fois de plus, c'est dans l'accompagnement individualisé que le conseil en gestion de patrimoine va pleinement exercer sa mission.



## CE NUMÉRO DE PRIORITÉ INFORMATION VOUS EST OFFERT PAR :

### PERREON

Société de conseil en gestion de patrimoine et conseil aux entreprises - 137 rue Nationale - 69400 Villefranche

Siège social : 218 rue Boiron – 69400 Villefranche. Société à responsabilité limitée au capital social de 1 000 euros. Siren 849157391 RCS Villefranche-Tarare. Membre de la Chambre des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CNCGP), inscrit à l'ORIAS sous le numéro 19002949 en tant que Conseiller en investissements financiers, Courtier en assurance, Intermédiaire en opérations de banque et services de paiements. Détenteur de la carte de transactions immobilières sur immeubles et fonds de commerce.

Priorité information 12/2021  
ISSN 2678-6516

Directrice de la publication :  
Anne-France Gauthier

Responsables de la rédaction :  
Nicolas Delvert, Sarah Poirier,  
Léa Merdy, Mathilde Dutilly,  
Margaux V. R. Deri

Crédits photos :  
Adobe Stock

Maquette : Disain.fr

Vie Plus : filiale de Suravenir dédiée aux CGP et courtiers  
Tour Ariane - La Défense 9 - 5, place de la Pyramide - 92088  
Paris la Défense Cedex.

Suravenir: Siège social: 232, rue Général Paulet - BP 103  
29802 Brest Cedex 9. Société anonyme à directoire et conseil de  
surveillance au capital entièrement libéré de 1 175 000 000 euros.  
Société mixte régie par le Code des assurances / Siren  
330033127 RCS Brest. Société soumise au contrôle de l'Autorité  
de contrôle prudentiel et de résolution (4, place de Budapest  
75436 Paris Cedex 9).

Document commercial dépourvu  
de valeur contractuelle.