

Juillet 2019

PATRIMOINE

de A à Z



Expertises Patrimoniales
Point de vue sur les marchés
Focus
Engagements
Brèves

INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Au-delà des traditionnelles solutions d'investissement dont l'assurance-vie, les comptes-titres et autres dispositifs immobiliers classiques, l'investisseur avisé qui souhaite valoriser ou diversifier son patrimoine se doit d'étudier les opérations immobilières encadrées par la Loi Malraux du 4 août 1962.

Bien qu'ancienne, cette loi permet encore de nos jours aux particuliers d'acquérir avantageusement des immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées en vue d'effectuer des travaux visant leur restauration.

LA LOI MALRAUX ET L'IMMOBILIER ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE

Jusqu'au début des années 1960, les immeubles anciens des centres villes français étaient souvent démolis au profit d'un développement urbain plus moderne. Des quartiers historiques entiers disparaissaient puisqu'ils étaient trop souvent devenus insalubres, d'autant que l'habitat ne répondait plus au confort contemporain. Le ministre d'Etat d'alors, André Malraux, souhaitant les conserver puisqu'ils participaient à la richesse du patrimoine français, fit adopter la loi portant son nom. Celle-ci institua alors les secteurs sauvegardés, définis comme des « secteurs présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ». De nombreuses villes possèdent désormais un secteur sauvegardé.

Par ailleurs, afin de faciliter les restaurations, cette Loi Malraux permet aux investisseurs particuliers de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu substantielle lorsque les immeubles sont donnés en location.

C'est ainsi que, près de 60 ans plus tard, la Loi Malraux avec ses objectifs de conservation du patrimoine architectural et historique et d'amélioration des conditions de vie des français, demeure. Elle permet l'accès à des opérations immobilières de qualité.

RESTAURATION COMPLÈTE D'UN IMMEUBLE SITUÉ DANS UN SECTEUR SAUVEGARDÉ

L'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ou dans un quartier ancien dégradé, sinon dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé. Elle doit également être déclarée d'utilité publique sauf dans le cas où un Plan de Sauvegarde ou de Mise en Valeur (PSVM) a été approuvé.

La restauration peut viser un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel. A noter que les travaux qui ne permettent qu'une restauration partielle de l'immeuble sont exclus du champ d'application de la réduction d'impôt.





UNE RÉDUCTION D'IMPÔT POUR FACILITER LA RESTAURATION

Elle bénéficie aux personnes physiques qui procèdent à des opérations de restauration immobilière directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumise à l'impôt sur les sociétés. Elle profite également aux personnes qui souscrivent des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) lorsque le montant de la souscription sert en partie à financer de telles opérations. Cette réduction d'impôt a par ailleurs l'avantage de ne pas être prise en compte pour l'application du plafonnement global des niches fiscales.

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 30% du montant des dépenses de restauration éligibles pour les immeubles situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable couvert par un PSVM (Plan de Sauvegarde ou de Mise en Valeur) approuvé, dans un quartier ancien dégradé ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé ;
- 22% dans les autres cas.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont prises en compte dans la limite de 400 000 € sur une période de quatre années. Depuis le 1er janvier 2017, la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition qui excède le montant de l'impôt dû au titre de cette année est reportable

sur l'impôt dû au titre des trois années suivantes.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire (ou les associés d'une société) doit prendre l'engagement de louer l'immeuble pendant neuf ans. Pour un immeuble d'habitation, l'engagement vise une location nue, à usage d'habitation principale du locataire, sans condition de ressource ni de loyers. Il en va de même lorsque l'immeuble est la propriété d'une SCPI.

Naturellement la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise en cas de rupture de l'engagement de location ou de conservation des parts mais aussi, sauf exceptions en cas de démembrement de la propriété de l'immeuble ou des parts.

OPÉRATIONS DE NATURE À RÉPONDRE À DE MULTIPLES OBJECTIFS PATRIMONIAUX

Outre l'avantage fiscal, l'accès à des biens immobiliers visés par la Loi Malraux offre ainsi la possibilité y compris via un financement bancaire, de se constituer ou valoriser un patrimoine immobilier de qualité, en capacité de traverser les époques.

En complément, ses caractéristiques permettent de répondre à d'autres objectifs patrimoniaux tels que la perception de revenus complémentaires et la transmission notamment si le donataire reprend l'engagement de location.

Pour effectuer une telle opération, le choix d'un partenaire expérimenté est primordial, à la fois pour le suivi des travaux qui seront entrepris mais aussi pour l'adéquation du bien à la demande locative. Votre interlocuteur Allianz saura étudier avec vous l'intérêt patrimonial d'un tel investissement et vous orienter, le cas échéant, vers un partenaire immobilier recommandé.



POINTS CLÉS

- Accès à un patrimoine immobilier architectural et historique.
- Opération de restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un secteur sauvegardé.
- Pour faciliter les restaurations, la Loi Malraux permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

QUAND L'AIGLE ET LE DRAGON DANSENT LE TANGO...

Quelques tweets auront suffi au président américain pour repeindre la toile de fond de l'économie mondiale. Alors qu'une solution semblait se dessiner, le revirement des chinois sur les sujets hautement stratégiques de propriété intellectuelle et de transfert de technologie, que les américains souhaitaient inclure dans la négociation, a provoqué la colère de Donald Trump qui a alors décidé de passer de 10 à 25% les droits de douane sur un volume de 200 Mds \$ de produits importés, avec effet immédiat. La perspective d'une signature imminente d'un accord commercial entre américains et chinois ne semble plus vraiment d'actualité.



LE MATCH USA – CHINE

Nous l'avons déjà évoqué, sous couvert d'un rééquilibrage des flux commerciaux entre les deux pays, l'administration Trump a en réalité engagé la lutte pour préserver le leadership mondial des Etats-Unis. Il est très clair que depuis de nombreuses décennies, la croissance mondiale repose sur les épaules du consommateur américain. En stimulant la demande, il apporte le carburant nécessaire à la croissance mondiale. Cette mécanique a fait ses preuves mais elle a pour conséquence de creuser les déficits jumeaux des États-Unis. Dans la mesure où le dollar règne en maître et où les excédents des pays producteurs de biens financent le déficit

budgétaire US, le circuit fonctionne. Or, deux éléments ont rendu cette mécanique intenable. D'une part, le président Xi Jing Ping a décidé de passer la vitesse supérieure en matière de rattrapage technologique et, d'autre part, la Chine se fait forte de proposer au monde un modèle de développement alternatif au modèle américain. Or, la mécanique qui prévaut depuis le lendemain de la seconde guerre mondiale ne fonctionne que sur la confiance accordée par le reste du monde à un pays en capacité d'assurer un leadership politique, économique, technologique et militaire incontesté et incontestable. L'objectif avoué de la Chine est justement de

contester ce rôle aux Etats-Unis. Dès lors, il n'est pas surprenant que les Etats-Unis cherchent à modifier les paramètres du modèle économique en place depuis plus de cinquante ans.

ENTRE LA THÉORIE DE LA PRATIQUE : UN GOUFFRE

En théorie, l'objectif de la hausse des droits de douane sur les produits chinois est de réduire le déséquilibre de la balance commerciale. En pratique, l'impact sur le déficit commercial américain est nul. Dans un premier temps, sous l'effet d'un stockage, il a même eu tendance à se creuser davantage et depuis quelques mois, des fournisseurs d'autres pays, souvent asiatiques, viennent se substituer aux productions chinoises annulant tout effet sur le déficit commercial américain. À court terme, le seul moyen de le réduire aurait été de pénaliser directement les ménages américains pour les inciter à réduire leur consommation. Autant dire qu'il n'en est pas question. À long terme, il faudrait relocaliser les sites de production sur le territoire américain. Outre qu'une telle réorganisation des chaînes de production serait compliquée et coûteuse pour les entreprises, elle serait surtout très pénalisante pour le

consommateur qui, au final, verrait son pouvoir d'achat entamé par les hausses de prix accompagnant les hausses de coûts. Par ailleurs, sachant que le produit des taxes prélevées sera consommé par les aides distribuées aux secteurs lourdement pénalisés par les mesures de rétorsions chinoises, l'efficacité de la hausse des « tarifs » de l'administration Trump ne tombe pas sous le sens.

SEULE SOLUTION : CHANGER DE MODÈLE

En réalité, la seule solution pour parvenir à rééquilibrer la balance commerciale américaine serait que les consommateurs du monde entier (et chinois en particulier) aient autant de pouvoir d'achat et autant d'envie de consommer de produits américains que les américains ont d'appétit pour les produits importés (chinois notamment) !

Or, prenons l'exemple de l'industrie automobile, qui pèse lourd dans la balance. Hormis Tesla, le constructeur leader dans l'électrique, les productions automobiles américaines suscitent peu d'intérêt en dehors des Etats-Unis et les problématiques liées au réchauffement climatique ne devraient pas améliorer la situation ...

Ceci étant les choses ne sont pas aussi simples. Si les américains exportent peu de produits, ils sont extrêmement performants dans l'exportation de services. Ainsi, les échanges avec l'Europe sont très déséquilibrés en ce qui concerne les biens matériels mais l'équilibre est rétabli si l'on tient compte des services. Or, ce qui est vrai pour l'Europe ne l'est pas forcément pour la Chine qui refuse de s'ouvrir aux services américains, défendant bec et ongle ses champions de l'internet, du business virtuel et autres réseaux sociaux. Il faut dire que, pour les chinois, l'enjeu est à la fois économique (leadership technologique) et politique (libertés individuelles).

JE TE TIENS, TU ME TIENS...

Dernier épisode de la bagarre entre les deux géants : la mise à l'index de Huawei, le géant des infrastructures de télécommunications chinois par l'administration Trump. Dès cette annonce, plusieurs partenaires de Huawei ont annoncé qu'ils allaient mettre fin à leur collaboration. C'est un coup très dur puisque quelques-uns d'entre eux possèdent 100% des capacités de production de certains composants. La réaction du président chinois ne s'est pas faite attendre. Sa visite médiatisée d'un site de transformation de terres rares envoyait le message suivant : « Prenez garde, nous sommes nous aussi en capacité de pénaliser lourdement vos production de hautes technologies ». Or, la production chinoise de terres rares représente plus de 70% de la production mondiale et ces matériaux sont indispensables à de nombreuses productions technologiques de dernière génération. On mesure bien la force du message envoyé par Xi Jing Ping. Sans oublier que la Chine détient plus de 3000 Mds de dollars d'obligations souveraines américaines et qu'elle a gardé la haute main sur la parité de change yuan/dollar.



Deux « outils » à manier avec beaucoup de précaution lorsque l'on sait qu'une hausse trop prononcée du dollar pourrait mettre en difficulté beaucoup d'entreprises chinoises dont la dette est, justement, libellée en dollar. Bref, force est de constater qu'après trois décennies de globalisation, tout le monde se tient par la barbichette.

En conclusion, une seule chose semble certaine : le match sera long car les enjeux sont tels qu'une solution rapide et satisfaisante pour les deux partis paraît hors de portée. La seule ambition raisonnable consiste à faire en sorte d'éviter qu'un dérapage trop sévère ne finisse par sérieusement endommager la croissance mondiale. L'annonce d'une reprise des négociations lors du G20 d'Osaka montre que les deux protagonistes sont parfaitement conscients du danger. Ce début d'apaisement a immédiatement été salué par les marchés. Reste que trouver un compromis acceptable par les deux partis sera compliqué. Bien au-delà du rééquilibrage commercial, les sujets de propriété intellectuelle, de sécurité juridique, de transfert de technologie sont d'une importance cruciale dans la mesure où ils touchent à l'essence même du modèle économique chinois. Pour le dire autrement, les américains souhaitent que la Chine rentre dans le rang et devienne un acteur économique comme les autres. Inutile de dire que les chinois ne l'entendent pas de cette oreille tant ils ont profité d'un système dans lequel, moyennant la fourniture de biens à bas prix et l'accès à un marché gigantesque, les occidentaux fermaient les yeux sur des pratiques, disons...peu orthodoxes.

Achevé de rédiger le 28 juin 2019.
ALAIN DUMAS,
DIRECTEUR DE LA GESTION
AUPRÈS D'ALLIANZ PATRIMOINE

IDINVEST PRIVATE VALUE EUROPE 3, POUR FINANCER LES ENTREPRISES NON COTÉES

Depuis quelques mois, Allianz Vie vous offre la possibilité de diversifier vos investissements financiers au travers du fonds Idinvest Private Value Europe 3 (IPVE 3), Fonds Commun de Placement à Risque (FCPR) dédié au financement des opérations de transmission ou de croissance des Petites et Moyennes Entreprises (PME) et Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI), françaises et européennes non cotées.

La gestion de ce fonds est mise en œuvre par les experts de la société de gestion Idinvest Partners, partenaire historique d'Allianz, reconnu notamment pour la qualité de la gestion de ses Fonds Commun de Placement dans l'Innovation (FCPI) et de fonds réservés aux investisseurs institutionnels.

Depuis sa création en 1997, Idinvest Partners a financé plus de 3 500 entreprises européennes et gère à fin 2018, 8 milliards d'euros d'actifs dont 5 milliards d'euros sur le segment Capital Investissement et 3 milliards d'euros sur le segment Dette Privée. C'est aujourd'hui un des principaux investisseurs français sur l'univers des actifs « non cotés ».

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DIVERSIFIÉE ET ROBUSTE, HABITUELLEMENT RÉSERVÉE AUX INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Les encours du FCPR Idinvest Private Value Europe 3 sont investis dans le financement des entreprises non cotées au travers d'opérations de dette privée (« private debt ») à hauteur de 60% ou de participation au capital des entreprises (« private equity ») à hauteur de 40%.

La mise en œuvre de ces 2 stratégies complémentaires permet une large diversification des investissements et contribue à la maîtrise du risque global associé.

Le FCPR Idinvest Private Value Europe 3 est accessible via la sélection de l'unité de compte Idinvest Private Value Europe 3 sur les contrats d'assurance-vie Allianz Yearling Vie et de capitalisation Allianz Yearling Capitalisation.

En raison de sa nature spécifique, la part investie sur cette unité de compte dans un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ne peut représenter plus de 10% de l'encours du contrat post opérations (arbitrage et versement).

Les sommes investies sur cette unité de compte peuvent être rachetées à tout moment et bénéficient à la fois de la liquidité et de la fiscalité de l'assurance-vie ou de la capitalisation.

En investissant sur des supports en unités de compte, vous profitez du potentiel de performances des marchés financiers, mais vous prenez un risque de perte en capital.



En effet, Allianz Vie s'engage sur le nombre d'unités de compte, mais ne garantit pas leur valeur. Celle-ci est soumise à des fluctuations, à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution des valorisations.

Le FCPR Idinvest Private Value Europe 3 peut également être souscrit dans un compte-titres ordinaire, dans des proportions compatibles avec l'horizon d'investissement et le profil de risque de chaque investisseur.

Il est important de noter que dans ce cas, l'investissement est bloqué pendant les 4 premières années de vie du fonds. Des possibilités de rachat des parts souscrites seront offertes à partir de la 5^{ème} année de vie du fonds (et sous certaines conditions).

Enfin, le FCPR Idinvest Private Value Europe 3 étant FCPR dit fiscal, les souscripteurs qui détiennent les parts pendant une durée minimale de 5 ans bénéficieront d'une exonération sur les plus-values lors de la cession des parts.

L'investissement dans le FCPR Idinvest Private Value Europe 3 s'inscrit pleinement dans une stratégie patrimoniale. C'est une solution de diversification efficace d'un portefeuille d'actifs financiers par sa dé-corrélation avec les marchés financiers cotés.

Il est toutefois assorti de risques spécifiques qu'il convient de bien mesurer avant l'investissement.

Votre interlocuteur habituel est à votre disposition pour vous présenter plus en détail ce support.

ALLIANZ EN FRANCE ET LE CENTRE FRANÇAIS DE BERLIN (CFB) EN FAVEUR DE LA MOBILITÉ EUROPÉENNE DES JEUNES

Ce partenariat a été annoncé à Berlin à l'occasion d'une table ronde consacrée à la mobilité des jeunes en apprentissage entre la France et l'Allemagne en présence de Muriel Pénicaud, Ministre du Travail et avec le témoignage de Jacques Richier, Président-directeur-général d'Allianz France.



échanges culturels et de la mobilité de la jeunesse, affirmées dans le traité franco-allemand d'Aix-la-Chapelle du 22 janvier 2019.

UN PROGRAMME SUR-MESURE D'ACCOMPAGNEMENT À LA MOBILITÉ

Depuis 18 ans, le CFB aide chaque année près de 100 jeunes réalisant un apprentissage en France, dans des métiers manuels (électricité, menuiserie, couverture charpente, chaudronnerie, coiffure, etc.), à effectuer une mobilité dans une entreprise allemande en leur apportant une aide pratique : l'hébergement (collectif ou en famille d'accueil), le lien avec les entreprises d'accueil, la place de stage, un entretien bilan, une demi-journée d'accompagnement à l'arrivée en Allemagne, et la logistique (voyages, transport, une ou deux sorties culturelles).

Les entités d'Allianz en France (Allianz France, AGCS, Allianz Partners, AllianzGI, Allianz Real Estate, Euler Hermes)⁽¹⁾ apportent leur soutien au programme lancé par Le Centre Français de Berlin (CFB) pour faciliter la mobilité professionnelle en Europe de 150 jeunes réalisant une formation en apprentissage...

Aujourd'hui, moins de 7000 jeunes⁽²⁾ ont la possibilité d'effectuer 2 à 3 semaines de formation dans un autre pays européen pendant leur apprentissage. Avec la loi Liberté de choisir son avenir professionnel, le gouvernement français s'est fixé l'objectif de donner la possibilité à 15 000 jeunes en apprentissage de partir en « Erasmus pro » en Europe d'ici la rentrée 2022.

Cette mobilité permet d'acquérir de nouvelles compétences, d'ancrer son parcours dans une dynamique internationale et interculturelle tout en consolidant ses compétences linguistiques.

Cette formation s'inscrit, d'une part, dans le cadre de l'engagement du Groupe Allianz pour l'employabilité des jeunes et, d'autre part, dans les ambitions en faveur des

“ En tant qu'entreprise citoyenne, nous avons une responsabilité sociale vis-à-vis des jeunes de notre pays, notamment pour favoriser leur employabilité. Nous sommes donc fiers d'agir avec le Centre Français de Berlin en renforçant son programme d'accompagnement à la mobilité européenne et en faveur de l'apprentissage que nous considérons comme une voie d'excellence pour se préparer aux métiers de demain. L'identité européenne est dans l'ADN du Groupe Allianz. Cette initiative contribue à renforcer des valeurs de solidarité, de tolérance et d'ouverture à l'autre, rendues absolument nécessaires pour consolider le projet européen » déclare **Jacques Richier**, Président-directeur général d'Allianz France. ”



(1) Filiales d'Allianz SE : Allianz France ; Allianz Global Corporate et Specialty (AGCS) : assurance de risque industriels ; Allianz Partners : assistance et assurance voyage, automobile, santé, emploi et habitation ; Allianz Global Investors (AllianzGI) : gestion d'actifs financiers ; Allianz Real Estate (ARE) : investisseur et asset manager immobilier ; Euler Hermes : solution d'assurance-crédit. (2) Source : Ministère du Travail.

ALLIANZ FRANCE, UN ACTEUR ENGAGÉ DANS LA RECHERCHE MÉDICALE

Depuis sa création, en 1984, La Fondation Allianz-Institut de France soutient la recherche fondamentale et récompense chaque année une œuvre scientifique majeure qui fait avancer la recherche médicale et trouve des applications concrètes, par des actions préventives ou curatives auprès du public.

Le prix de la fondation Allianz-Institut de France 2018 est décerné à Moncef Benkirane, directeur de recherche au Centre national de la recherche scientifique à l'Institut de génétique humaine à Montpellier. Ses recherches sur les interactions entre le virus du sida, le VIH, et les cellules qu'il colonise ont permis de différencier chez un patient les cellules «dormantes» infectées par le VIH des cellules saines. Grâce à cette avancée, de nouvelles stratégies thérapeutiques peuvent être envisagées, permettant de cibler et détruire les cellules infectées et éliminer le virus.

La soirée de la Recherche Médicale témoigne de l'engagement de long terme d'Allianz France et de ses partenaires en faveur du progrès de la science au service de l'ensemble des citoyens.



ALLIANZ FRANCE LANCE HOBBISURE, UNE ASSURANCE À LA JOURNÉE !



Une entorse en courant, une chute de l'échelle en bricolant, le dos bloqué suite à un déménagement... un accident est vite arrivé et peut rendre certains gestes du quotidien difficiles.

HobbiSure facilite le quotidien au travers de services d'assistance (retour au domicile des personnes et/ou du véhicule,...), rembourse tout ou partie du reste à charge des frais médicaux, de déplacements et/ou d'aide à domicile, rendus nécessaires suite à un accident survenu lors d'une activité de loisirs.

Cette nouvelle offre d'assurance à la journée est à seulement **2,95€ par jour**. Elle est dédiée aux activités de loisirs (déménagement, bricolage et jardinage) et sportives (plus de 100 sports couverts) et permet de s'assurer pour une durée allant de 1 à 5 jours consécutifs. En effet, **65% des français plébiscitent l'assurance à la demande**.

AVERTISSEMENT

Ce document a été préparé par Allianz Patrimoine, direction du groupe Allianz, dont le siège social se situe au 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris la Défense. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les opinions développées dans ce document reflètent le jugement d'Allianz Patrimoine au jour de sa rédaction et sont donc susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Allianz Patrimoine s'efforce d'utiliser des informations pertinentes, fiables et contrôlées. Toutefois, Allianz Patrimoine ne saurait être tenue responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. Ce document a pour seul objet de fournir à titre d'information une perspective générale de l'environnement macroéconomique. Par conséquent, ces informations ne sauraient constituer ni une offre d'achat, de vente, ou de souscription d'instruments financiers. Toute reproduction, copie, duplication, transfert, sous quelque forme que ce soit, concernant tout ou partie des informations, données financières et recommandations préconisées par Allianz Patrimoine sont strictement interdites.



Allianz IARD - SA au capital de 991 967 200 € - 542 110 291 RCS Nanterre.

Allianz Vie - SA au capital de 643 054 425 € - 340 234 962 RCS Nanterre.

Entreprises régies par le Code des assurances. Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051, 92076 Paris la Défense cedex.

www.allianz.fr

Achevé de rédiger le vendredi 28 juin 2019. Ont contribué à la réalisation de ce numéro : Sandrine Bastide-Calori / Alain Dumas
Caroline Lavière / Marie-Estelle Midiohouan / Tania Roger / Eric Sablé.