

# Découvrez l'horizon avec Quintus

DONNER DU SENS A VOS INVESTISSEMENTS



Chères clientes, chers clients,

En ce début d'année 2024, c'est avec une grande joie que nous vous accueillons dans une période propice à la réflexion et à la planification financière pour l'année à venir.

Dans cette édition de notre Newsletter, nous souhaitons attirer votre attention sur deux sujets d'actualité cruciaux :

1. Préparation de la retraite : Découvrez les conseils experts sur le moment optimal pour entamer la préparation de votre retraite.
2. Investissements dans les dispositifs Pinel : Nous analysons si investir dans les derniers dispositifs Pinel est une stratégie judicieuse pour vous.

Nous sommes également ravis de vous présenter notre nouvelle collaboratrice, Andréa, qui occupe le poste de Conseillère en Gestion de Patrimoine Junior en alternance au sein de notre cabinet.

Toute l'équipe de Quintus Patrimoine tient à exprimer sa gratitude pour votre confiance. Nous vous adressons nos meilleurs vœux pour une année prospère et pleine de réussites. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question ou pour discuter de vos besoins financiers. Nous sommes là pour vous accompagner.

À bientôt,  
L'équipe Quintus Patrimoine

## La retraite : A partir de quel âge doit-on commencer à la préparer ?

Préparer la retraite revêt une importance cruciale, car cela permet d'assurer une sécurité financière et de maintenir un niveau de vie souhaité. (p. 2-4)



## Disparition de Pinel : Faut-il investir dans les derniers Pinel ?

Le 31/12/2024 marquera la fin de la Loi Pinel et des avantages qu'elle procure. (p. 5-6)

## Les infos du moment :

Investissement dans les SCPI : Est-ce réellement fini ? (p.7-8)

Ces assurances-vie à capital garanti. (p.8)

Le recul de l'inflation : quels impacts sur les produits à fort rendement ? (p. 9)

## La retraite : A partir de quel âge doit-on commencer à la préparer ?

La pension de retraite ne sera pas automatiquement attribuée ; il est impératif de formuler une demande pour en bénéficier. L'importance de préparer sa retraite est indéniable, avec une tendance croissante à débiter ce processus de planification à un âge de plus en plus précoce. Selon une enquête menée en 2021, les jeunes actifs commencent à envisager leur retraite dès l'âge de 34 ans. Pour ce faire, diverses solutions telles que les placements et les revenus complémentaires peuvent être explorées. Comprendre ce mécanisme et anticiper cette étape de vie sont des aspects cruciaux.

### A la retraite, que deviennent vos revenus ?

Il est essentiel que nous nous posions tous cette question fondamentale à un certain stade de notre vie. Nous sommes tous conscients, que notre revenu diminuera à la retraite, pour ne représenter plus qu'un tiers de nos revenus actuels, bien que les situations varient en fonction des individus et de leurs parcours professionnels. Certains seront alors plus impactés, et d'autres bénéficieront davantage de protection dû à leur statut.

Afin de compenser et de minimiser la baisse des revenus à venir, il est nécessaire d'opter pour une stratégie de retraite par capitalisation, consistant simplement à épargner tout au long de sa vie en vue de bénéficier de ces économies à un moment précis. Pour parvenir à constituer un patrimoine suffisant susceptible d'améliorer le confort durant la retraite, il est essentiel d'agir sur trois leviers distincts :

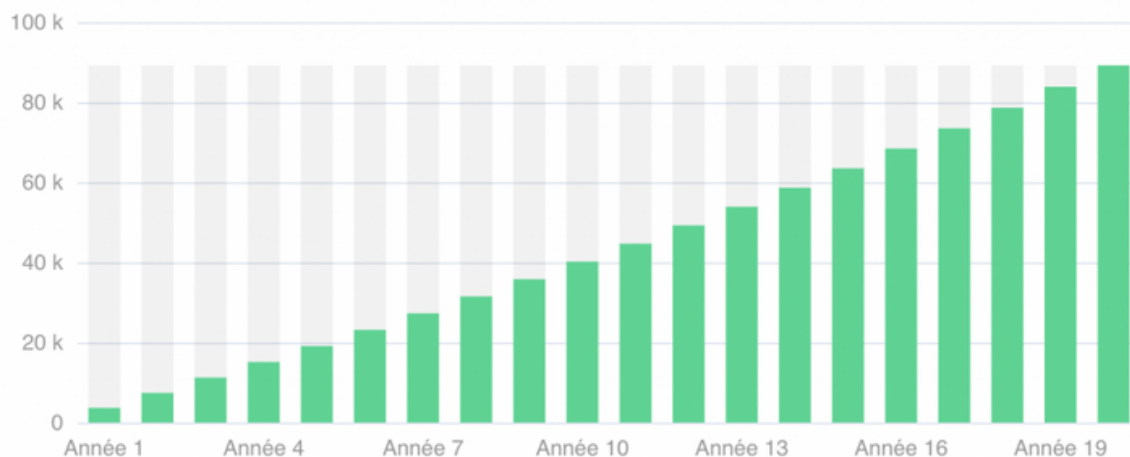
- Le montant de l'effort mensuel,
- La durée de cet effort, le facteur temps étant le plus crucial de tous,
- Le rendement de cet investissement et de cet effort.



### Quoi de mieux qu'un exemple pour y voir plus clair :

Considérons un couple envisageant de partir à la retraite. Après avoir calculé leur pension future, ils souhaitent un complément de revenu d'environ de 800 € par mois pour maintenir un niveau de vie satisfaisant jusqu'à la fin de leurs jours, avec une hypothèse de 25 ans en fonction de l'espérance de vie actuelle.

En prenant un taux de rendement moyen de 3% par an, ce qui se fait aujourd'hui, ils devront accumuler un capital de 235 000 € à l'âge de 65 ans, moment de leur retraite, pour atteindre cet objectif mensuel de 800 €.



Voici les efforts mensuels requis pour ce couple en fonction de son âge :

- À l'âge de **60 ans** (cinq ans avant la retraite), ils devront mettre **1 970 € par mois** de côté.
- À l'âge de **55 ans** (dix ans avant la retraite), ils devront mettre **860 € par mois** de côté.
- À l'âge de **45 ans** (vingt ans avant la retraite), ils devront mettre **350 € par mois** de côté.
- À l'âge de **35 ans** (trente ans avant la retraite), ils devront mettre **190 € par mois** de côté.

Ces montants sont des estimations basées sur le taux de rendement moyen et la durée de vie à la retraite mentionnés précédemment, et ils peuvent varier en fonction des fluctuations des taux de rendement et des conditions économiques : d'où l'importance d'être bien accompagné et de réaliser les bons investissements.

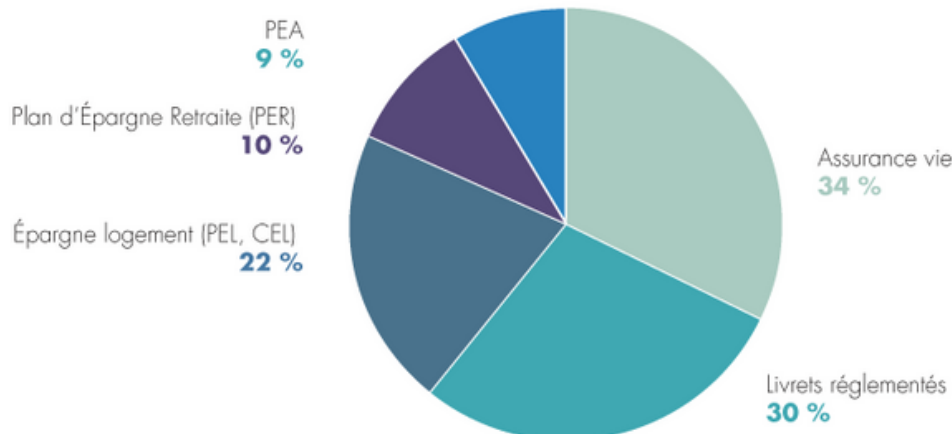
### L'immobilier en complément : est-ce que c'est bien ?

Les préférences des Français semblent pencher davantage en faveur d'investissements peu risqués, même s'ils rapportent peu (50 % favorables, contre 28 % défavorables), fortement liquides (48 % favorables, contre 29 % défavorables), et présentant des avantages fiscaux significatifs pour les héritiers (47 % favorables, contre 28 % défavorables).

L'assurance vie demeure en tête des choix d'investissement privilégiés, suivie des livrets réglementés. La principale motivation pour l'épargne reste la constitution d'une réserve de précaution (55 %), suivie de la préparation à la retraite (24 %), la gestion du risque de dépendance (20 %), et le souci d'apporter un soutien financier à ses proches (19 %).

### LES PRODUITS D'ÉPARGNE PLÉBISCITÉS

AU 15/01/2021



Source : lafinancepourtous.com



En complément de l'épargne liquide, l'investissement immobilier peut se révéler particulièrement avantageux et tout autant sécuritaire pour plusieurs raisons valables.

L'immobilier permet d'avoir des revenus stables et réguliers - en particulier la location de biens immobiliers, offre la possibilité de générer des revenus réguliers sous la forme de loyers. Ces revenus peuvent constituer une source stable de revenus pendant la retraite.

Il s'agit également d'une protection contre l'inflation. En effet, les loyers ont tendance à augmenter avec l'inflation, offrant ainsi une protection contre la perte de pouvoir d'achat au fil du temps.

En investissant dans l'immobilier, vous pouvez bénéficier d'une appréciation de la valeur des biens au fil des ans.

Les investisseurs ont également un certain contrôle sur ce type d'investissement. Vous pouvez prendre des décisions concernant la gestion de la propriété, les améliorations, les locataires, etc. De plus, vous avez la liberté de décider du moment auquel vous souhaitez vendre le bien.

L'immobilier peut être transmis à la génération suivante, fournissant un héritage financier et patrimonial pour vos enfants ou petits-enfants.

Cependant, il est important de noter que l'investissement immobilier comporte également des risques, notamment la vacance locative, les coûts d'entretien, les fluctuations du marché immobilier, etc.

Il est recommandé de faire des recherches approfondies, et de consulter des professionnels avant de prendre des décisions importantes.



Outre l'acquisition de la résidence principale, l'achat à crédit d'un appartement, envisagé 7 à 10 ans avant la retraite, implique de supporter des mensualités de remboursement conséquentes généralement non couvertes par les loyers une fois à la retraite. Afin d'optimiser cette démarche et la rendre rentable, il est recommandé d'initier une opération locative entre 15 et 20 ans avant la date de la retraite. Cette approche permet d'étaler le remboursement du crédit et l'effort financier associé, assurant ainsi que les loyers deviennent une source de revenus supplémentaire lors de la retraite.

## Et du coup à quel âge faut-il penser pour de bon à la retraite ?

En conséquence, il est recommandé d'entamer la planification de sa retraite dès que possible, idéalement entre 40 et 45 ans. À ce stade, la plupart des individus ont acquis leur résidence principale, les frais liés aux études des enfants sont en cours, les dépenses majeures de la vie sont engagées, et des héritages peuvent également intervenir. Il est impératif de prendre ces éléments en considération. Toutefois, certaines personnes pourraient ne pas être en mesure d'épargner même à cet âge. Il est crucial de comprendre que commencer plus tard nécessitera un effort financier plus substantiel pour atteindre les objectifs fixés.

Finalement, cet adage n'a jamais été aussi pertinent : le temps, c'est de l'argent. Il est vivement conseillé de consulter vos conseillers financiers pour discuter de ces plans, quel que soit votre âge. N'attendez pas, commencez dès maintenant à construire un avenir financier solide.

# Disparition de Pinel : Faut-il investir dans les derniers Pinel ?

Rappelons brièvement que la loi Pinel constitue une mesure de défiscalisation mise en place en 2014. Son objectif initial était de stimuler la construction de logements dans des zones où la demande locative était élevée, tout en transférant une partie du coût de construction aux investisseurs privés. En échange, ces investisseurs bénéficiaient, sous certaines conditions, d'avantages fiscaux significatifs.

### Taux de réduction d'impôt applicables selon l'année d'acquisition

DURÉE D'ENGAGEMENT DE LOCATION	LOI PINEL 2022 <i>(taux applicables jusqu'au 31/12/2022)</i>	LOI PINEL 2023 <i>(taux applicables en 2023)</i>	LOI PINEL 2024 <i>(taux applicables en 2024)</i>	PINEL + <i>(taux applicables à partir de 2023*)</i>
6 ans	12 %	10,5 %	9 %	12 %
9 ans	18 %	15 %	12 %	18 %
12 ans	21 %	17,5 %	14 %	21 %

\*sous réserve de respecter les critères définis

La loi Pinel, qui célébrera son dixième et dernier anniversaire, a subi d'importantes modifications au cours de sa vie. Deux d'entre elles ont retenu notre attention et pourraient être les raisons d'intérêts de ce produit arrivant à sa fin.

Ces modifications découlent de la loi de Finances 2023, qui diminue les montants des réductions d'impôt associées. Entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2024, de nouveaux taux s'appliquent en fonction de la durée d'engagement locatif (6-9-12 ans). Il est cependant possible de maintenir les mêmes avantages en optant pour un investissement Pinel Plus, qui correspond au même type d'investissement mais avec des spécificités supplémentaires, notamment en matière environnementale ou encore sur la qualité du bien proposé.

Cette mesure de défiscalisation est sur le point d'être abolie, ce qui signifie que les investisseurs privés intéressés par l'immobilier vont perdre un avantage. Est-ce le moment opportun pour tirer parti des opportunités offertes par le dispositif Pinel ?

## Le saviez-vous ?

À ce jour, un arrêté datant du 2 octobre 2023 a élargi le zonage Pinel. Par conséquent, 200 villes qui n'étaient pas accessibles auparavant sont désormais disponibles via le dispositif Pinel. D'autres ont également été reclassifiées dans des zones plus avantageuses. Ainsi, il devient intéressant d'investir en fonction de son budget. Cependant, il est crucial de prendre en compte l'emplacement du bien, car il s'agit toujours d'un investissement immobilier locatif soumis à des règles strictes.

Pour maximiser les avantages du dispositif Pinel, il est recommandé de :

- Se renseigner sur les villes éligibles et regarder les zones dans lesquelles elles se situent
- Évaluer la qualité du promoteur : la livraison du bien doit respecter des délais réglementés ;
- Vérifier le prix du bien : la réduction d'imposition est plafonnée à 300 000€.

Le dispositif Pinel doit donc faire l'objet d'une analyse approfondie. Le cabinet Quintus et votre conseiller en Gestion de Patrimoine s'assureront que le bien réponde à tous les critères que vous souhaitez pour un logement locatif, tout en respectant les critères requis pour bénéficier de l'avantage fiscal.

L'investissement en Pinel reste complexe et vous engage sur une longue durée. C'est avec le soutien de votre conseiller Quintus que vous serez en mesure de choisir les critères d'investissement adaptés à votre situation et, bien évidemment, de comprendre les subtilités de ce produit d'investissement qui pourraient piéger certains (notamment la date de livraison par rapport à la signature chez le notaire – VEFA).

## Zonage Loi Pinel 2023

### Zones éligibles

**Zone A :** La banlieue parisienne la plus éloignée

**Zone A bis :** Paris et la banlieue proche

**Zone B1 :** Les grandes agglomérations françaises (+ 250 000 habitants) et certaines villes du littoral de la Corse

### Zones non éligibles

**Zone B2 :** Les communes de 50 000 habitants à 250 000 habitants

**Zone C :** Le reste du territoire français

## Est-ce que je suis gagnant à la revente ?

Pour évaluer si, finalement, vous êtes gagnants avec la réalisation d'une plus-value, il n'est pas judicieux de simplement comparer le prix d'achat et le prix de revente actuel, surtout dans des marchés immobiliers en baisse.

La clé est de comparer votre prix de revient au prix de revente. En effet, pendant toute la durée de détention du bien, votre locataire a contribué au remboursement des mensualités et vous avez également bénéficié d'une réduction d'impôt grâce à cet investissement. En effectuant le calcul de l'effort d'épargne sur la durée, en prenant en compte les charges foncières et les éventuels déficits foncières, c'est ce prix réel de revient qu'il convient de comparer au prix d'achat.

Ainsi, au final, vous constaterez que vous êtes effectivement gagnants.

Le cabinet Quintus et votre conseiller en Gestion de Patrimoine pourront vous accompagner dans diverses simulations afin d'établir ensemble la meilleure stratégie d'investissement dans ce produit et comparer les gains potentiels.

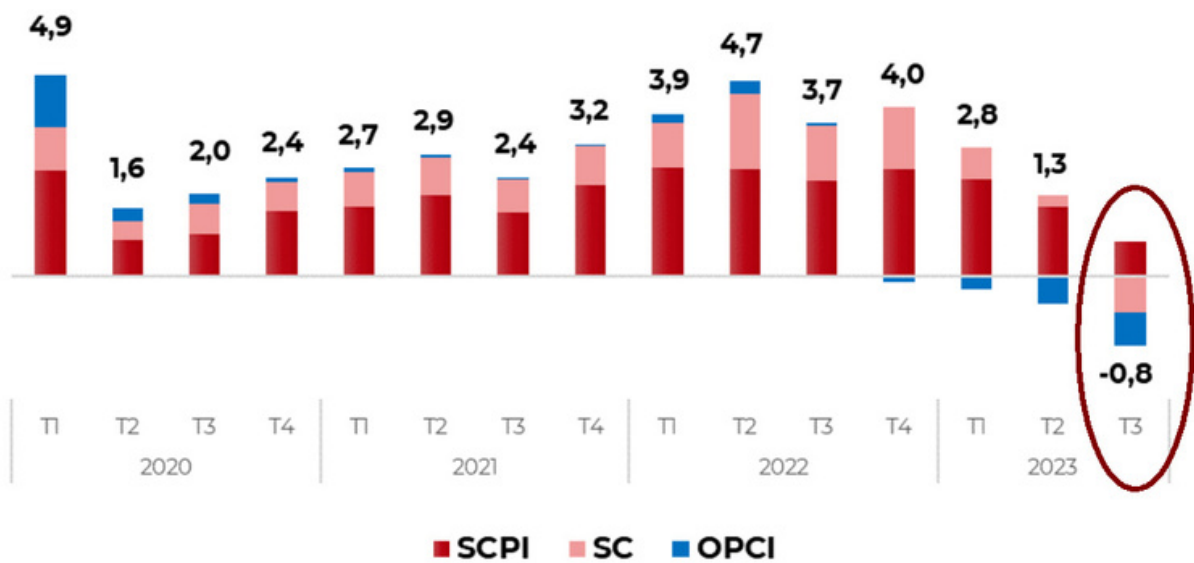
## Investissement dans les SCPI : Est-ce réellement fini ?

L'investissement immobilier sous toutes ses formes a été au cœur de toutes les discussions sur cette fin d'année 2023.

Celle-ci a été marquée par une augmentation constante des taux, bloquant l'accès aux financements, une inflation galopante sur les matières premières causées par deux guerres toujours en cours dans le monde, des baisses d'actifs, et enfin un marché immobilier au bord de la crise, où l'on a constaté d'importantes moins-values dans plusieurs villes de l'hexagone.

Ce n'est pas seulement le monde de l'immobilier physique qui a souffert, mais également celui de pierre-papier qui a reçu un coup de massue. En effet, les sociétés de gestion ont enregistré des pertes historiques, atteignant les -18% en l'espace de quelques semaines. De quoi faire fuir les investisseurs...

**Collecte nette des fonds immobiliers non cotés depuis 2020 (en Mds€)**



Pourtant, il est important de garder à l'esprit que le marché de l'immobilier est un marché par nature très hétérogène – un réel atout dans l'investissement. Selon le type de bien (bureaux, location personnelle), ces derniers ne sont pas impactés de la même manière et fluctuent différemment. Certaines niches se sont retrouvées en difficulté alors que d'autres ont continué leur croissance.

Il est également crucial de dissocier la fluctuation de la valeur de l'immobilier à celle des loyers qui, grâce à leur indexation sur l'inflation, restent stables, voire augmentent. Ainsi, les SCPI continuent de remplir leur promesse initiale : offrir des dividendes potentiels et des revenus complémentaires aux investisseurs.

Par ailleurs, la tendance baissière du marché de l'immobilier fait apparaître des opportunités d'acquisition pour les SCPI.

« Au milieu de toute crise se trouve une grande opportunité » disait Albert Einstein.

Ces actifs dont les loyers ne seront pas revus à la baisse, auront potentiellement pour conséquence de faire augmenter au global la performance des SCPI sur le long terme. Rappelons enfin que les placements en SCPI sont à envisager sur le long terme, tout comme l'immobilier physique. La durée conseillée de détention est en moyenne de 10 ans.

Le Cabinet Quintus Patrimoine a su, depuis sa création, s'entourer des meilleurs experts pour vous apporter les informations nécessaires à tout bon placement.

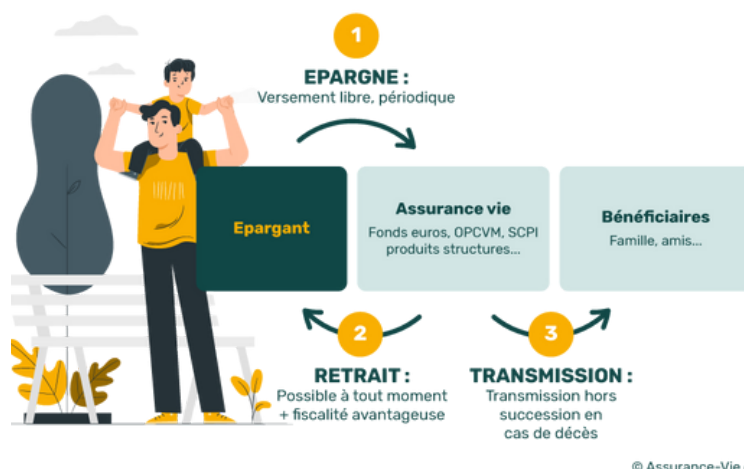


### Ces assurances-vie à capital garanti

Au milieu du déclin des SCPI, d'autres produits ont effectué un grand retour sur le devant de la scène. L'explosion des comptes à termes, des produits structurés, et des nouveaux fonds euros a marqué cette tendance.

Dans ce contexte économique où l'incertitude grandit, les investisseurs adoptent une approche de plus en plus prudente, leur horizon d'investissement a évolué. Nombre d'entre eux cherchent à protéger leurs capitaux, tout en visant un minimum de rendement.

Les offres pour les produits sécuritaires se sont alors multipliées, offrant des rendements avec capital garanti pouvant atteindre 4%, voire 6% sur de longues durées. De quoi apaiser les inquiétudes des investisseurs.



Ces offres peuvent concerner des nouveaux contrats assurance-vie, des anciens contrats qui peuvent être revus, d'autres types de placement financiers attractifs.

- Le fonds euros, déjà apprécié par les plus prudents, a été remis au goût du jour. Les assureurs ont revu à la hausse leurs fonds euros, certains proposant un taux de 4% dans de nouveaux contrats d'assurance-vie pour tout apport de « new cash ».
- Les comptes à termes jouissent également d'une popularité croissante, offrant des taux de rendement autour de 4% selon les durées, et en fonction des conditions préétablies par les investisseurs et leurs conseillers financiers.

Ces produits offrent donc des sûretés supplémentaires, telles que le capital garanti, un rendement fixe et /ou préétabli dès la signature du contrat et des coupons annuels attractifs.





## Le recul de l'inflation : quels impacts sur les produits à fort rendement ?

L'inflation n'influence pas seulement le pouvoir d'achat des consommateurs, mais également les produits financiers. Lorsqu'elle est en hausse, elle favorise l'augmentation des offres d'obligations, générant ainsi plus de rendement.

C'est pourquoi ces derniers temps, nous avons pu observer l'essor des produits structurés offrant des rendements élevés, ainsi que des comptes à termes aux taux attractifs. Il en va de même pour les livrets, dont les taux ont été revus à la hausse pour tenter de compenser les conséquences de l'inflation sur le pouvoir d'achat des ménages.

En revanche, la baisse de l'inflation équivaut à un recul des taux d'intérêt. Cela signifie que les produits à fort rendement aujourd'hui peuvent devenir coûteux pour les banques et émetteurs à l'avenir. Ces derniers peuvent ainsi revoir les taux et rappeler les produits, voir arrêter leur commercialisation. Cette situation s'applique également aux livrets réglementés, réévalués chaque année.

Investir dans des produits offrant actuellement un rendement élevé en raison de l'inflation peut se révéler stratégique sur le long terme si le recul des taux persiste.

Cependant, les dernières années nous ont montré qu'il était difficile, voire impossible, de prévoir certains événements qui auront une influence critique sur notre économie.

Le Cabinet Quintus Patrimoine et ses conseillers travaillent toute l'année avec des partenaires de renommé pour vous fournir les meilleures indications sur les prévisions de marché et de taux susceptibles d'impacter vos placements ou vos décisions. N'hésitez pas à en discuter avec nous.

### TAUX D'INFLATION EN FRANCE

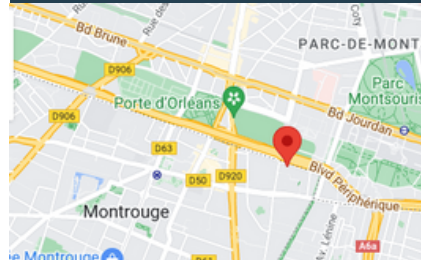
EN %, EN RYTHME ANNUEL



Source : lafinancepourtous.com d'après INSEE



231, Rue Saint Honoré, 75001 Paris  
25, Bd Romain Rolland, 75014 Paris  
Téléphone : 01 83 62 54 26



QUINTUS PATRIMOINE, SASU au capital social de 1 000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 842 396 053 000 22, dont le siège social est situé au 231 Rue Saint Honoré, 75001 Paris.

QUINTUS PATRIMOINE est immatriculé au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance sous le numéro 18 006 834 (qui peut être consulté sur le site [www.orias.fr](http://www.orias.fr)) en qualité de conseiller en investissements financiers (CIF) adhérent de la Chambre nationale des conseils en gestion de patrimoine, association agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et courtier en assurance et courtier en opérations de banque et en services de paiement et titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2018 000 038 382, délivrée par la CCI de Paris Ile de France et permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce. Non détention de fonds, effets ou valeurs pour compte de tiers.