



AQUIS Patrimoine

Donnez un envol à votre patrimoine

BILLET D'HUMEUR – Juin 2025

Chers Clients, chers Amis,

Dans la continuité de notre lettre d'information de fin d'année, nous souhaitons dans les lignes qui suivent mettre l'accent sur les éléments positifs de la gestion de votre patrimoine. Courant Mars, nous avons rédigé une note qui levait, nous l'espérons, les inquiétudes liées aux risques de liquidités de votre épargne. Depuis, le contexte politique international n'a cessé de se tendre repoussant aux calandres grecques le sujet du déficit public. Nous commençons à imaginer à l'instar des Etats-Unis que cela n'est peut-être pas un problème en soit tellement les économies sont désormais toutes intimement liées. Une dégradation de la note de la France : c'est envisageable...un défaut de paiement : à exclure. Ceci entraînerait une hausse des taux, défavorable à l'immobilier mais plutôt bénéfique à l'épargne. En synthèse, si nous étions les seuls endettés, la sanction serait tombée depuis longtemps, si l'endettement des occidentaux est généralisé, ceci n'est plus un problème. En somme, le financement de nos dépenses publiques entre autres, par les capitaux et la production chinoise est essentiel au commerce ... Jusqu'à quand tiendra cette illusion ?

L'épargne

Début Mars, le fonds « Horizon Luxe » est sorti en ayant atteint l'objectif de performance de 8%. Les fonds « Basic Ressources » et « Energie » sont aujourd'hui entrés dans les périodes de constatations mensuelles. Lorsque ces fonds seront revenus à l'équilibre (-3%), la performance sera délivrée. D'autres produits structurés sont en cours tels que « Airbag Mensuel » à horizon octobre 2026, « Mercedes Décembre 2025 » et « Fusilli Phoenix » qui vont délivrer un coupon de 6,50% fin juillet 2025. Ces opérations à terme que nous menons pour vous depuis désormais 2 ans sont une vraie source de satisfaction. Dans les prochains jours, nous proposerons à ceux d'entre vous qui sont concernés par le fonds « Horizon Luxe » mentionné plus haut, une solution de remplacement déjà identifiée, présentant les mêmes caractéristiques en termes de durée et de rendement. Début octobre, nous vous adresserons une note d'information dédiée à ces fonds.

Couplé à une performance 2025/2026 des fonds en euro qui sera de l'ordre de 4%, notre exposition globale sur vos contrats d'assurance vie et de capitalisation est maîtrisée.

Nous sommes parfois sollicités sur l'opportunité d'investissement dans les cryptomonnaies. Bien que nous soyons accrédités pour vous conseiller sur cette classe d'actifs, cette solution ne fait pas partie de notre ADN de gestionnaire de patrimoine prudent.

10 Rue de l'Eglise-33880 SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX. Tél : 05.56.67.12.03 –

E-Mail : contact@aquispatrimoine.fr- Site internet : www.aquispatrimoine.com- Service Réclamation- Tél : 05.56.67.12.03

SAS au capital de 360 000 € - RCS BORDEAUX 823 750 237 - Enregistrée à l'orias-www.orias.fr sous le n°17 000 013 en qualité de Courtier en assurances, Conseiller en investissements financiers, A de la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Membre de l'Association Française des Conseils en Gestion de Patrimoine Certifiés.

Activité de démarchage bancaire et financier. Activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce, Carte professionnelle n°3301-2017-000 022 920 délivrée par CCI de Bordeaux.

Garantie financière de la compagnie MMA IARD-14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9 -NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR

Nous estimons qu'il s'agit d'un marché bien trop volatile et préférons vous laisser le soin d'investir par vous-même si vous le souhaitez.

En revanche, nous avons sélectionné auprès de nos partenaires des fonds répondant aux normes ESG.

*Ce sigle international est utilisé par la communauté financière pour désigner les **critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)** qui constituent généralement les trois piliers de l'**analyse extra-financière**. Ils sont pris en compte dans la gestion socialement responsable. Grâce aux **critères ESG**, on peut évaluer l'exercice de la responsabilité des entreprises vis-à-vis de l'environnement et de leurs parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).*

*L'**ESG** s'impose ainsi comme une référence pour les investisseurs, les entreprises et les institutions qui souhaitent conjuguer performance économique et impact positif sur la société et l'environnement.*

*Les **trois piliers de l'ESG** sont les suivants :*

- Le **critère environnemental (E)** tient compte de : la gestion des déchets, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la prévention des risques environnementaux.*
- Le **critère social (S)** prend en compte : la prévention des accidents, la formation du personnel, le respect du droit des employés, la chaîne de sous-traitance et le dialogue social.*
- Le **critère de gouvernance (G)** vérifie : l'indépendance du conseil d'administration, la structure de gestion et la présence d'un comité de vérification des comptes.*

Il est nécessaire dans une stratégie de développement durable et d'investissement responsable de relier la performance financière d'une entreprise à son impact environnemental et social.

En la matière, les niveaux de performance sont en général moins élevés que les fonds « traditionnels », cependant nous considérons cet investissement plus durable donc plus pérenne pour tous. Cette norme a également pour mission de veiller à ce que les entreprises ne l'utilisent pas comme un argument commercial mais que les promesses soient suivies d'actes.

Le baromètre Argos Wityu - BCG révèle qu'un tiers des entreprises mettent concrètement en œuvre une feuille de route structurée. Elles sont trois fois plus nombreuses qu'il y a deux ans.

*Nous sommes ainsi naturellement amenés à vous rappeler que nous proposons une gamme étoffée dans l'investissement de l'économie réelle et la transition écologique via deux entités **CVE** (biogaz et photovoltaïque) et **France Valley** (gestion forestière)*

*Ces offres sont éprouvées par le cabinet depuis désormais 4 ans. Pour **CVE**, le retour sur investissement est très intéressant pouvant aller jusqu'à 8% sur des périodes de 2 à 5 ans. **France Valley** (premier opérateur français de gestion et de valorisation forestière) permet, selon l'enveloppe retenue, de bénéficier d'une réduction d'impôt de 18% sur le revenu et/ou d'un abattement de 75% sur la transmission de son patrimoine quel que soit le lien de parenté et l'âge du donateur !*

*Nous étions mi-mai à l'inauguration du méthaniseur de MIOS mis en service par CVE en présence du sous-préfet de la Gironde, qui assurera l'alimentation en gaz de 2 000 foyers, 92 bus roulant au bio gaz, fertilisera 1 000 hectares de terres agricoles par an et permettra d'économiser 8 700 tonnes de CO2 par an. Pour information, BNP PARIBAS, vient de prendre une participation dans l'activité BIOGAZ de **CVE** à hauteur de 70 M€....*

Nous sommes ainsi fiers et confiants dans ces offres qui allient performance financière et environnementale !

Un autre univers : L'immobilier

Les transactions immobilières, avec une sensible baisse des taux, sont reparties à la hausse, cependant bien loin des niveaux de 2021 (1 200 000 transactions) contre 793 000 en 2024. Il nous paraît peu probable que les niveaux passés soient atteints à court terme, les taux demeurent trop élevés et ne baisseront pas en cas de dépréciation de la qualité de signature de l'état français (voir plus haut). Le pouvoir d'achat est en berne malgré une légère inflexion de l'inflation et les durées d'emprunt sont déjà très longues, l'accès au crédit s'est durci etc.... Cependant le déficit de logements demeure criant.

Nous explorons trois pistes que nous pouvons emprunter avec vous en fonction de vos projets d'accédant et/ou d'investisseur. Un même dénominateur commun : utiliser l'existant.

Le viager s'impose face aux dispositifs d'investissements immobiliers classiques moribonds.

Tandis que les dispositifs d'investissements immobiliers classiques se montrent moins attractifs, le viager offre des opportunités. Nous avons abordé les caractéristiques techniques du viager lors d'une précédente communication. Souffrant d'une connotation « prédatrice », il s'agit cependant d'une solution qui a bien des égards peut être bénéfique aux deux parties.

La transformation de bureaux ou locaux professionnels en logements.

Cette loi autoriserait notamment les mairies à déroger aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre un changement de destinations des locaux en logements.

*Loin de résoudre la crise du logement, cette proposition de loi serait intéressante car le **taux d'occupation des bureaux a diminué de 5,40 %** depuis l'instauration du télétravail en 2020. Elle permettrait ainsi de recycler des bâtiments inutilisés.*

Notre partenaire NOVAXIA propose une solution d'investissement « NOVAXIA R » dont la nature est très exactement ce que nous venons de mentionner. A destination d'investisseur, le rendement au cours des quatre dernières années est largement positif ; + de 6% en 2021 et 2022, entre 0,5 et 1% en 2023 et 2024, malgré la forte dépréciation récente des actifs immobiliers ... Ce fonds est disponible via la majorité des contrats d'assurance vie que vous possédez.

Les SCPI, « Le marché locatif cale depuis deux mois dans la capitale française, alors qu'il a globalement très bien démarré l'année dans les autres grandes métropoles européennes. » Voici la tendance des titres affichée par la presse spécialisée. Cela est précisément l'orientation que nous donnons à notre sélection de parts de SCPI. Elle répond à la fois à la recherche de niveaux de rentabilité se situant entre 4 et 6% dans un environnement fiscal extrêmement favorable (crédit d'impôt sur les revenus provenant de l'étranger). Ceci est combiné à des revenus réguliers, sans souci de gestion, la sécurité du bail ferme pour l'investisseur, sans parler des techniques patrimoniales de démembrement, notamment, qui permettent de bénéficier de nombreux avantages. Décidément, les SCPI malgré les violentes corrections de ces deux dernières années demeurent une classe d'actifs de premier ordre dans la gestion de son patrimoine.

En résumé une actualité riche en opportunités. Nous sommes là pour vous accompagner dans vos choix.

Nous vous souhaitons une très agréable période estivale.

Nota Bene : Le standard du cabinet sera fermé du 21 Juillet au 1^{er} Août inclus et du 25 au 29 Août inclus. Pendant ces périodes, vous pouvez joindre en cas d'urgence Monsieur Fabien BONNEAU au 06.09.13.52.23 et Monsieur Philippe PENAUD au 06.33.36.47.43.
Pour le service Immobilier, Jean-Pierre WOJTASIK au 06.84.88.92.49

AQUIS PATRIMOINE à vos côtes hier, aujourd'hui et demain.

Fabien BONNEAU



Marlène LEMAHIEU



Philippe PENAUD



Jean-Pierre WOJTASIK

