



La Lettre d'information trimestrielle

N°61
Octobre 2023

Dans ce numéro :

- Accord National Interprofessionnel sur le partage de la valeur 01
- Actualité des fonds immobiliers et la thématique du tourisme 02 - 03
- Les chiffres 04

Découvrez dans ce numéro, **le projet de loi sur l'ANI "Partage de la valeur"**. Un accord national interprofessionnel (ANI) est un accord négocié par les différents partenaires sociaux au niveau national qui s'applique à l'ensemble des secteurs d'activités. L'ANI porte notamment sur les conditions de travail et les garanties sociales des salariés. Vous trouverez également **un point réalisé par la société ATREAM** qui vous détaillera **l'actualité des fonds immobiliers avec un focus sur la thématique du tourisme**.

Partage de la valeur, une opportunité à saisir

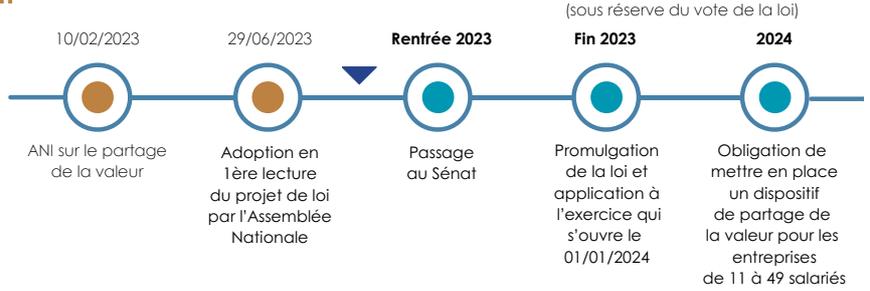
A. Accord National Interprofessionnel sur le partage de la valeur

- **L'ANI partage de la valeur, une opportunité unique de développement**

La mise en oeuvre de ces nouvelles obligations a pour objectifs de :

1. **Généraliser le partage de la valeur** pour tous les salariés (notamment pour les entreprises de 11 à 49 salariés, homogénéisation de l'exonération du forfait social pour les moins de 250 salariés);
2. **Améliorer l'articulation des différents dispositifs** de partage de la valeur (fiscalisation de la prime partage de la valeur);
3. **Orienter l'épargne salariale vers les investissements responsables et solidaires**, l'économie productive et la **transition écologique** (intégration de critères RSE dans l'investissement).

B. Projet de loi portant sur la transposition de partage de la valeur à l'étude au Sénat



Principales mesures dès 2024 (sous réserve du vote de la loi et évolutions)

- Dispositifs obligatoires**
 - Obligation pour les entreprises de 11 à 49 salariés** de mettre en place au 1er janvier 2024 un dispositif légal de partage de la valeur au choix :
 - Intéressement,
 - Abondement au PEE ou PERCOL,
 - Participation, prime
 - De partage de la valeur.
 - Sous réserve d'une condition de profitabilité : bénéfice net fiscal positif au moins égal à 1% du CA pendant 3 années consécutives.
- Prime Partage de la Valeur (PPV)**
 - Possibilité de verser la PPV dans le PEE et PERCOL** afin de bénéficier d'exonération d'impôt (imposable à partir de 2024).
 - Elle est **abondable** et octroyable 2 fois par an dans la limite des plafonds actuels.
- Forfait Social**
 - Simplification du forfait social** pour inciter la mise en place d'accords d'intéressement ou de participation et à encourager le versement de suppléments de participation et d'intéressement plus conséquents en faveur de l'épargne et du pouvoir d'achat des salariés.

Mesures prévues dans la loi partage de la valeur

Mesure prévue dans la loi de finance pour 2024

Votre situation a changé ?
 Vous avez des projets ?
 Vous souhaitez faire un bilan ?

NOUS RESTONS À VOTRE DISPOSITION POUR RÉPONDRE ET ÉTUDIER ENSEMBLE L'OPTIMISATION DE VOTRE PATRIMOINE



Actualité des fonds immobiliers et la thématique du tourisme

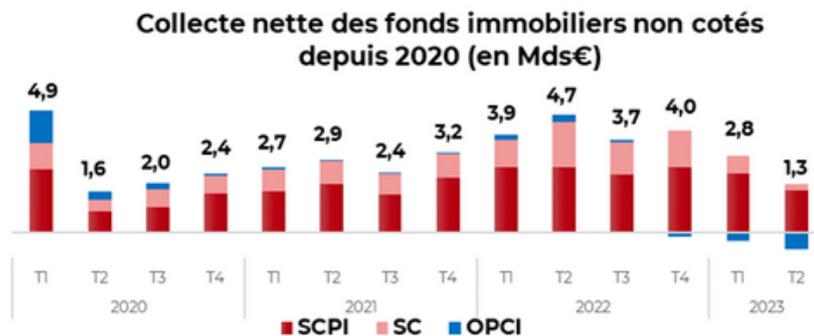
Astream est une société de gestion fondée en 2008 qui gère ou conseille plus de 4 milliards d'euros d'actifs, principalement investis autour de l'industrie du tourisme, tant en immobilier, qu'en private equity.

L'industrie du tourisme est stratégique en France (première destination mondiale, 58 mds € de recettes en 2022, niveau record) et en Europe (50% de parts de marché du tourisme mondial).

La croissance de cette industrie, retrouvée post crise sanitaire, est vecteur de performance pour les fonds qui lui sont adossés.

A. La collecte des fonds immobiliers grand public au premier semestre 2023

Les trois grandes catégories de fonds immobiliers accessibles au grand public affichent une collecte nette de 4,1 milliards € au premier semestre 2023, volume en baisse de 53 % par rapport au premier semestre 2022*.



À la suite des hausses des taux d'intérêt décidées par la BCE pour faire face à l'inflation, nous assistons à un phénomène de réajustement à la baisse des prix de l'immobilier en Europe. Toutes les classes d'actifs ne sont toutefois pas impactées de façon homogène et les évolutions sont plus ou moins marquées selon les typologies et les localisations.

B. Vue d'ensemble des investissements en immobilier d'entreprise au premier semestre 2023

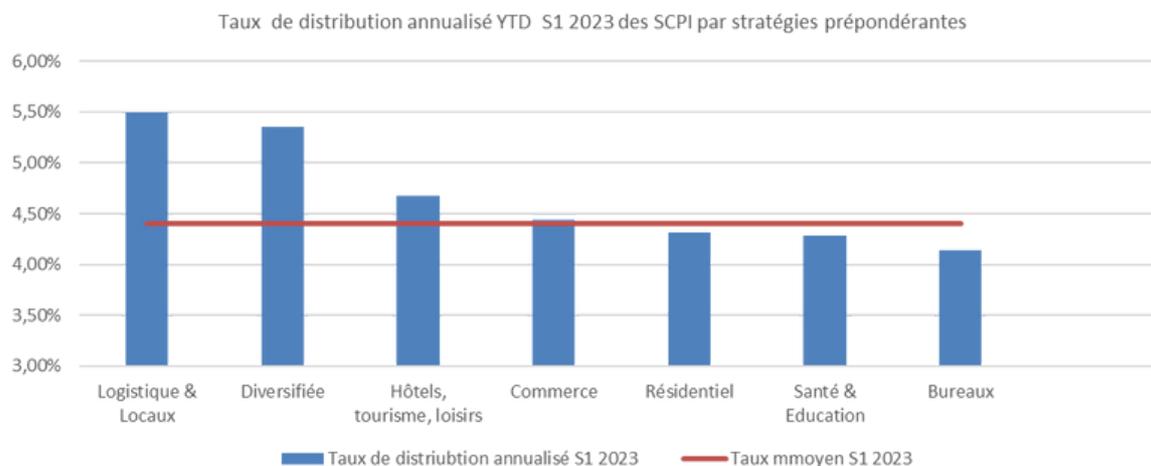
Investissement en immobilier d'entreprise
Toutes classes d'actifs - S1 2023



- ➔ Au S2 2023 : 7,8 milliards d'€ investis en immobilier d'entreprise
- ➔ Comparatif marché de l'investissement S2 2022 : Soit une baisse de 42 % par rapport à la même période l'année précédente (13,4 Mds €) et inférieur de 32 % par rapport à la moyenne décennale (11,45 Mds €)

C. Historique des taux de rendement et taux de distribution des SCPI au premier semestre 2023

Les taux de distribution des SCPI au 1er semestre 2023, répartis par classe d'actifs, laissent apparaître des performances au-dessus de la moyenne pour les SCPI investies dans la logistique et les locaux d'activité, les SCPI diversifiées ainsi que celles orientées sur la classe d'actifs du tourisme.



*Source : ASPIM

D. Performances 2023 dans l'industrie du tourisme

A l'échelle de l'Europe, les chiffres recensés à fin août 2023 confirment la tendance de hausse significative en 2023 des performances de l'industrie du tourisme, déjà observée depuis 2022.

La croissance du RevPar (revenu par chambre) (+24,1% vs 2022 et +15,3% vs 2019) est principalement portée par les prix moyens (PM) en augmentation de +11 % en moyenne vs. 2022 et de +21,6% vs 2019*. Ce phénomène résulte de l'impact du contexte inflationniste sur les prix, ainsi que du retour progressif de la clientèle internationale.

L'indice de fréquentation se rapproche des niveaux de 2019 (-3 points vs. 2019), stimulé par la reprise des flux internationaux notamment en provenance d'Asie.

Les performances de l'hôtellerie en France ont suivi cette dynamique, avec une hausse du Revpar à fin août de 19% vs 2022 et de 21,5% vs 2019, alimentée par des hausses de prix significatives.

Les événements internationaux tels que la Coupe du Monde de Rugby et les Jeux Olympiques 2024 tendent à confirmer cette tendance pour les mois à venir. La bonne tenue de l'activité dans l'industrie du tourisme engendre des répercussions positives sur les actifs des fonds adossés à cette industrie.

Les hausses des revenus d'exploitation hôtelière des locataires ont permis d'appliquer les indexations des baux et d'accompagner ainsi le contexte inflationniste.

Par ailleurs, les valeurs d'expertises connaissent des variations limitées en comparaison d'autres classes d'actifs, l'impact positif lié à l'indexation des baux compensant en partie celui négatif résultant de la hausse des taux d'intérêt.

Au 30 juin 2023, la performance de la SCI Aream Euro Hospitality atteint +2,57% vs -1,07% pour la performance moyenne des SCI en UC sur la même période(1).

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

*Source : MKG Consulting



NOS CONSEILS RESTENT A VOTRE DISPOSITION
POUR REPENDRE A VOS QUESTIONS,
N'HESITEZ PAS A LES INTERROGER !

Les Chiffres

30 septembre 2023

	Au 30/09/2023	Evolution 2023	Evolution sur 3 ans	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans	
Indices Boursiers	Cac 40	7 135,06 PTS	10,22%	47,88%	30,49%	71,59%
	Euro Stoxx 50	4 174,66 PTS	10,04%	30,83%	23,18%	43,05%
	Dow Jones	33 507,50 PTS	1,09%	21,04%	25,15%	121,42%
	MSCI World	2 853,24 PTS	10,60%	25,62%	34,85%	104,44%
	MSCI Emergents	952,78 PTS	1,80%	-5,43%	2,09%	26,45%
Taux	Eonia remplacé par €estr	3,88 %	105,29%	-799,10%	-	-
	Euribor 3 mois	3,952 %	85,37%	-882,57%	-1342,77%	1656,44%
	OAT 10 ans	3,371 %	9,80%	-1391,57%	326,71%	44,09%
	Parité €/S	1,05875 USD	-0,80%	-9,62%	-8,38%	-22,10%
	Or	1 848,40 USD	1,31%	-2,65%	53,67%	40,42%
	Pétrole	95,31 USD	15,08%	150,82%	11,30%	-12,63%

Taux de l'intérêt légal (à compter du 1er janvier 2023, 2ème semestre) :
- Créances des personnes physiques (hors besoins professionnels) : **6,82%**
- Autres cas : **4,22%**

Taux du Livret A, Bleu et LDD (1er août 2023) : **3%**

SMIC horaire brut (1er mai 2023) : **11,52€** (9,11€ net)

PASS 2023 : **43.992€** (3.666€ mensuel)

Inflation IPC (tabac compris) **sur 12 mois** : **+4,3%** (Base 100, année 2015, INSEE : juillet 2023)

Indice de référence des loyers IRL (2ème trimestre 2023) : **140,59 pts** (+3,50% sur 1 an)

Indice du coût de la construction ICC (1er trimestre 2023) : **2077** (+6,62% sur 1 an)

Seuil d'exonération de l'IFI : **1.300.000€**

www.optifinance.net

