

Les Echos PATRIMOINE

Impôts Patrimoine : la révolution fiscale // P. 2 | **Bourse** Quels scénarios financiers pour la fin de l'année // P. 3 | **Epargne** Placements : comment obtenir les meilleurs rendements // P. 4 | **SCPI** L'investissement immobilier en vogue // P. 5 | **Assurance-vie** Faut-il encore investir dans les fonds en euros // P. 6 | **Innovation** Ce que les fintech peuvent faire pour nous // P. 7 | **Immobilier** Trois idées originales pour investir // P. 8 |

Fiscalité, placements : la nouvelle donne



Shutterstock

Prendre les bonnes décisions

L'ANALYSE DE Marie-Christine Sonkin

Beaucoup d'épargnants ont la désagréable impression de prendre leurs décisions patrimoniales à contretemps. L'œil rivé au rétroviseur, ils courent après les performances d'hier et arrivent au bout de leurs hésitations, alors que le marché est au bord d'un retournement dont ils seront les premiers à faire les frais.

Comment échapper à ce cycle infernal ? En observant 3 règles simples que des conditions de marché atypiques et une fiscalité confiscatoire nous ont fait perdre de vue.

1 POUR OBTENIR UNE BONNE RENTABILITÉ, IL FAUT PRENDRE DES RISQUES
La martingale des contrats d'assu-

rance-vie en euros est usée jusqu'à la corde. La baisse des taux obligataires ne permet plus de conjuguer rendement, sécurité et liquidité.

Ceux qui veulent protéger leur capital doivent se contenter d'une très faible rémunération. L'alternative immobilière, très prisée, n'échappe pas à la règle. Investir dans la pierre, c'est aussi prendre un risque. Les nombreux propriétaires victimes d'impayés peuvent en témoigner. Et personne ne sait aujourd'hui si la hausse des prix va ou non se poursuivre.

2 LA DURÉE EST VOTRE ALLIÉE

La volatilité des marchés actions est un grand frein à l'investissement. Alors que les marchés financiers sont particulièrement liquides, l'épargnant ne doit pas perdre de vue la nécessité de bloquer ses fonds sur le long terme pour espé-

rer lisser les soubresauts des Bourses mondiales. L'idée n'est pas de renoncer à des arbitrages pertinents, mais de miser sur les actifs les plus risqués lorsque l'horizon de temps est le plus important. Et de sécuriser peu à peu ses investissements lorsqu'il faut piocher dans son épargne.

3 L'AVANTAGE FISCAL NE DOIT PAS GUIDER LE CHOIX DE L'ÉPARGNANT

C'est peut-être le précepte le plus difficile à respecter. Habitué à se voir confisquer une grosse partie de ses plus-values ou dividendes, l'épargnant a pris l'habitude de s'abriter dans des niches fiscales et d'orienter ses choix en fonction des chemins fléchés par Bercy. Pas toujours pavés de roses. L'instauration de la « flat tax » mettra peut-être un frein à ces pratiques délétères. ■

ECOFI INVESTISSEMENTS

ACTIFS POUR LE FUTUR

Depuis plus de 45 ans, Ecofi Investissements est un acteur engagé, pionnier et leader de l'Investissement Socialement Responsable (ISR) et de la conception de produits solidaires et de partage.

Sous le signe de l'innovation et de la responsabilité, nos produits sont régulièrement récompensés*.

Ecofi Enjeux Futurs
Globe d'Or sur 5 ans
dans la catégorie « Actions ISR International »
Trophée Gestion de Fortune

Ecofi Convertibles Euro
Globe de Bronze sur 5 ans
dans la catégorie « Obligations Convertibles »
Trophée Gestion de Fortune

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

@ contact@ecofi.fr - @ www.ecofi.fr - [in](#) [f](#)

ECOFI INVESTISSEMENTS - Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP97004. Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 7 111 836 euros • 999 990 369 R.C.S. Paris • APE 66.302a

IMPÔTS // Oubliez tout ce que vous saviez ou presque sur la fiscalité du patrimoine. 2018 marque l'avènement d'une nouvelle ère. Valeurs mobilières, assurance-vie, impôt sur la fortune... Tour d'horizon

Patrimoine : la révolution fiscale

Le projet de loi de finances pour 2018 bouleverse la fiscalité du patrimoine. Les réformes s'articulent autour de deux axes majeurs : l'instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) sur les revenus du capital et la transformation de l'impôt sur la fortune (ISF) en un impôt sur la fortune immobilière (IFI).

● QUID DES REVENUS DE L'ÉPARGNE

Dès 2018, les épargnants auront la possibilité d'opter pour un prélèvement forfaitaire unique (PFU), communément appelé « flat tax », de 30 %, prélèvements sociaux compris. Compte tenu de la hausse annoncée de la CSG, le taux de la « flat tax » proprement dite sera donc de 12,8 % tandis que les prélèvements sociaux passeront à 17,2 %.

Tous les revenus de l'épargne qui sont actuellement imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu seront concernés par la possibilité d'opter pour cette nouvelle taxe forfaitaire : intérêts des obligations, des livrets d'épargne et autres placements bancaires, dividendes et plus-values de cession de titres (actions, obligations, titres monétaires...). Sa mise en place ne remet pas en question la fiscalité des placements assortis d'une exonération d'impôt sur le revenu : livrets d'épargne défiscalisés (Livret A, LDD, livret d'épargne populaire, livret jeunes), plan d'épargne entreprise (PEE), plan d'épargne retraite collective (Perco), plan d'épargne en actions (PEA).

Seule exception à ce principe : les intérêts des plans d'épargne logement (PEL) ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 seront imposables dès l'année d'ouverture du plan alors que, jusqu'à présent, seuls les intérêts produits à compter du

Réforme fiscale : gains et pertes

Taux marginal d'imposition	Imposition au barème		Option pour la flat tax		Gain ou perte	
	Dividendes	Intérêts	Dividendes	Intérêts	Dividendes	Intérêts
0 %	15,50 %	15,50 %	17,2 % ⁽²⁾	17,2 % ⁽²⁾	- 1,7	- 1,7
14 %	23,19 %	28,79 %	24,65 % ⁽²⁾	30 %	- 1,46	- 1,46
30 %	31,97 %	43,97 %	30 %	30 %	1,97	13,97
41 %	38,01 %	54,41 %	30 %	30 %	8,01	24,41
45 %	40,21 %	58,21 %	30 %	30 %	10,21	28,21

(1) Imposition au barème compte tenu des 15,5 % de prélèvements sociaux (dont 5,1 % de CSG déductible) et de l'abattement de 40 % pour les dividendes ; hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. (2) Imposition au barème compte tenu des 17,2 % de prélèvements sociaux (dont 6,8 % de CSG déductible) et de l'abattement de 40 % pour les dividendes.

SOURCE : « LES ÉCHOS »

12^e anniversaire du plan l'étaient. En contrepartie, les épargnants – s'ils y ont intérêt – pourront opter pour la « flat tax » au lieu de soumettre les intérêts de leur PEL au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

● L'ASSURANCE-VIE, UN CAS PARTICULIER

Le régime fiscal de faveur de l'assurance-vie en matière de transmission n'est pas modifié, quel que soit le niveau de l'encours détenu. Pas de changement non plus pour les épargnants dont l'encours en assurance-vie est inférieur à 150.000 euros (300.000 euros pour un couple) tous contrats confondus : le taux du prélèvement applicable sur option – 35 %, 15 % et 7,5 %

hors prélèvements sociaux – sera toujours fonction de l'ancienneté du contrat. Les épargnants, dont l'encours est supérieur à ces seuils, continueront toujours à bénéficier de ces taux différenciés pour les produits des rachats portant sur des versements effectués avant le 27 septembre 2017.

En revanche, en cas de rachat portant sur des versements effectués à compter du 27 septembre 2017, « le prélèvement forfaitaire de 30 % devrait s'appliquer, quelle que soit la durée de détention du contrat, rendant la fiscalité sur les rachats plus attractive les 8 premières années, mais moins efficiente après 8 ans puisqu'elle s'établira à 30 % au lieu de 24,7 %, compte tenu de la hausse de la CSG », souligne Yvan Vaillant, direc-

teur de l'ingénierie patrimoniale chez Edmond de Rothschild.

● DE L'ISF À L'IFI

Autre réforme applicable dès l'an prochain : la suppression de l'ISF et son remplacement par un impôt sur la fortune immobilière (IFI), assis sur les seuls biens immobiliers détenus par le contribuable. Autrement dit, tous les biens autres que les actifs immobiliers seront exclus du champ d'application de ce nouvel impôt : actions et parts sociales qu'ils soient ou non considérés comme des biens professionnels, placements bancaires et financiers, œuvres d'art, bijoux, meubles, chevaux, voitures, liquidités...

L'IFI concernera les contribuables qui détiennent un patrimoine

immobilier net supérieur à 1,3 million d'euros. Son barème sera le même que celui de l'ISF. L'abattement de 30 % applicable sur la valeur de la résidence principale sera également maintenu et les biens immobiliers affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable seront exonérés d'IFI.

Les contribuables pourront toujours bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils consentent des dons à certains organismes d'intérêt général. En revanche, la réduction d'ISF pour souscription au capital de PME sera supprimée. Enfin, comme aujourd'hui le cumul de l'IFI, de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux restera plafonné à 75 % des revenus.

— Nathalie Cheysson-Kaplan

Hausse de la CSG

La hausse de la CSG (+1,7 %) va alourdir la fiscalité et amputer le rendement de tous les placements, qu'ils soient ou non concernés par le prélèvement forfaitaire unique. Cette hausse affectera également les supports de placement dont les produits sont exonérés d'impôt mais supporteront les prélèvements sociaux : PEA, PEE, Perco. Les seuls placements qui ne seront pas affectés sont les Livrets A, LDD, livrets d'épargne populaire et livrets jeunes, dont les intérêts échappent aux prélèvements sociaux. Enfin la hausse de la CSG concernera les revenus fonciers exclus du champ d'application du PFU, pour lesquels le taux d'imposition maximal va passer à 62,2 %, hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et abstraction faite de la fraction déductible de la CSG.

30 %

LE PFU se substituera au barème de l'impôt pour la plupart des placements.

Que faire de ses biens immobiliers ?

L'immobilier locatif est le grand perdant de la réforme. Que faire pour ne pas être trop pénalisé ?

L'immobilier locatif est le grand perdant de la réforme. Le recentrage de l'ISF sur les biens immobiliers, conjugué à l'alourdissement de la fiscalité sur les revenus fonciers (+1,7 % de CSG) va peser sur la rentabilité nette de ce type d'investissement. « Dans un environnement de taux bas, ceux qui cherchent à se constituer un patrimoine immobilier de rapport auront bien évidemment intérêt à privilégier le financement de ces acquisitions à crédit, afin d'optimiser leur IFI et privilégier les opérations leur permettant de se constituer un déficit foncier, via la réalisation de travaux », conseille Erwan Grumellon, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Swiss Life Banque Privée.

La stratégie « anti-IFI »

Avec la transformation de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière (IFI), tous les contribuables assujettis à l'ISF seront gagnants, mais ils le seront d'autant plus que la part de leurs actifs non investis dans l'immobilier est importante. Le recentrage de l'ISF sur l'immobilier pourrait toutefois inciter les contribuables à rééquilibrer des patrimoines trop investis dans la pierre au profit d'actifs nouvellement exonérés. « Mais c'est presque déjà trop tard pour l'IFI à payer l'année prochaine. Car c'est la situation au 1^{er} janvier 2018 qui est prise en compte. A l'approche de la fin de l'année, il paraît plus judicieux

de privilégier des stratégies comme la donation temporaire d'usufruit portant sur de l'immobilier de rapport. Cela peut permettre non seulement de réduire la base taxable à l'IFI, mais aussi de gommer des revenus fonciers lourdement imposés », suggère Erwan Grumellon.

Recourir à l'emprunt

D'une manière générale, même ceux qui se retrouvent avec du cash à investir suite à un héritage ou à la cession de leur entreprise, devront éviter à l'avenir de financer leurs acquisitions immobilières au comptant. Plus que jamais, ils devront privilégier le recours à l'emprunt pour réduire leur base taxable à l'IFI et minorer leurs revenus fonciers imposables.

« Quant à ceux qui sont à la tête d'un patrimoine immobilier de rapport, plutôt que de s'en séparer, ils peuvent avoir intérêt dans une optique de transmission à le refinancer en le cédant à une société civile familiale dans laquelle sont associés leurs enfants. La SCI va financer cette acquisition au moyen d'un prêt, les loyers encaissés lui permettant de couvrir le remboursement de

l'emprunt. Ce qui permet de réduire la valeur des parts sociales imposables à l'IFI. Ce refinancement permet aux parents de dégager des liquidités qu'ils pourront investir dans des placements financiers exonérés d'IFI », préconise Stéphane Jacquin, responsable de l'ingénierie patrimoniale



Le recentrage de l'ISF sur les biens immobiliers va peser sur la rentabilité nette de ce type d'investissement. Photo Shutterstock

chez Lazard Frères Gestion. Seule contrainte pour ce schéma fonctionne : il est préférable que les biens ainsi refinancés soient détenus depuis plus de trente ans pour ne pas avoir d'impôt à payer sur la plus-value dégagée. — N. C.-K.

« Mais même pour les portefeuilles investis en actions, la « flat tax » serait avantageuse, car elle faciliterait les arbitrages dans la mesure où il n'y aurait plus à tenir compte de la durée de détention des titres cédés », surenchérit Frédéric

« Flat tax » : les arbitrages à réaliser

Qui sont les gagnants et les perdants de la réforme ? Quelles sont les décisions à prendre pour tirer le meilleur parti de l'instauration de la « flat tax » ?

Pour la quasi-totalité des épargnants, l'instauration d'une « flat tax » à 30 % devrait être plus avantageuse que l'imposition au barème progressif. « Le gain fiscal maximal sera de 28,2 % pour les intérêts, dont le taux maximum d'imposition, hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, est aujourd'hui de 58,2 % et de 10,2 % pour les dividendes actuellement taxés au taux maximum de 40,2 %, compte tenu de l'abattement de 40 % », constate Yvan Vaillant.

Le compte-titres retrouve son attrait

« L'instauration d'un impôt forfaitaire devrait redonner de l'intérêt à la détention d'actifs financiers au travers d'un compte-titres ordinaire. Ce sera intéressant en cas de cession de parts de sicav diversifiées, obligataires ou monétaires qui ne peuvent pas bénéficier pour le calcul de l'impôt sur les plus-values de l'abattement pour durée de détention réservé aux actions et aux sicav actions », ajoute Stéphane Jacquin, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Lazard Frères Gestion.

« Mais même pour les portefeuilles investis en actions, la « flat tax » serait avantageuse, car elle faciliterait les arbitrages dans la mesure où il n'y aurait plus à tenir compte de la durée de détention des titres cédés », surenchérit Frédéric

ric Poilpré, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Société Générale Private Banking.

Entrepreneurs : des avantages préservés

En contrepartie de la création du PFU, les abattements pour durée de détention sont supprimés. Toutefois, ils continueront à s'appliquer, en cas d'option pour l'imposition au barème progressif, mais seulement lorsque les titres cédés ont été acquis avant le 1^{er} janvier 2018. Autrement dit, le nouveau régime d'imposition ne devrait pas pénaliser ceux qui cèdent leur société après le 1^{er} janvier 2018 et qui peuvent aujourd'hui bénéficier de l'abattement renforcé pour les actionnaires de PME de moins de dix ans. Ils pourront toujours bénéficier de l'abattement de 85 % après 8 ans de détention même si la cession intervient à compter de 2018.

En revanche, un régime spécifique est mis en place jusqu'au 31 décembre 2022 au profit des dirigeants de PME qui cèdent les titres de leur entreprise lors de leur départ en retraite. Ils pourront bénéficier d'un abattement forfaitaire fixe de 500.000 euros, qu'ils optent pour l'imposition au barème ou pour le nouveau prélèvement forfaitaire. Mais dans le premier cas, ils ne pourront pas cumuler le bénéfice de cet abattement fixe avec l'abattement proportionnel pour durée de détention. Si le processus de cession est déjà bien engagé, ils ont intérêt à accélérer les choses pour réaliser la vente avant la fin de l'année et cumuler le bénéfice des deux abattements. — N. C.-K.

BOURSE // Après un été boursier plutôt calme et malgré un contexte économique favorable, certains risques peuvent émerger. Les points à surveiller.

Quels scénarios financiers pour la fin de l'année ?

Les indicateurs économiques sont restés bons cet été, notamment en zone euro. « La croissance a surpris favorablement au deuxième trimestre, à 2,2 %, et le climat des affaires est au beau fixe », résume Nicolas Chaput, directeur général monde d'Oddo BHF AM.

POURSUITE DE LA CROISSANCE MONDIALE

« Les chiffres du deuxième trimestre indiquent une croissance mondiale d'environ 4 %, grâce au redressement de l'Europe et à la bonne tenue des pays émergents, rappelle Pascale Auclair, présidente de La Française AM. Les chiffres des entreprises sont aussi restés bons, à défaut de surprises positives au deuxième trimestre : en zone euro, les bénéfices ont enregistré une progression à deux chiffres, et les analystes attendent 20 % de hausse pour 2017. » Bien sûr, la croissance pourrait connaître des à-coups. « Il faudra surveiller les conséquences des récents ouragans sur les chiffres macroéconomiques du troisième trimestre, indique Arnaud Bouché, gérant privé chez Swiss Life Banque Privée. Mais l'impact sera sans doute récupéré sur les trimestres suivants. »

Au total, l'environnement apparaît assez stable, y compris aux Etats-Unis, malgré la déception Trump. « On ne voit pas réellement de choc politique majeur aux Etats-Unis, mais plutôt une normalisation progressive des politiques des banques centrales, n'affectant pas les actifs risqués de façon forte ni généralisée », résume Vincent Chaigneau, directeur de la recherche de Generali Investments.

DES ACTIONS AMÉRICAINES (TROP ?) CHÈRES

Les actions US continuent de battre des records et leur valorisation (environ 27 fois les résultats moyens sur dix ans) est assurément élevée. « C'est aussi ça, le "quantitative easing" ! rappelle Didier Saint-Georges, membre du comité d'investissement de Carmignac. Les banques

centrales ont rendu les obligations hors de prix, poussant les investisseurs vers d'autres classes d'actifs. Mais la valorisation n'éclaire pas sur la direction des marchés, seulement sur leur fragilité, la question étant de savoir si les résultats des entreprises vont continuer de surprendre positivement. Or des signaux de ralentissement vont commencer à se matérialiser aux Etats-Unis : c'est déjà le cas dans l'industrie, pas encore dans la consommation, mais, selon nos estimations, cela pourrait intervenir au premier semestre 2018. »

L'Europe ne sera pas immunisée, surtout si la Chine ralentit simultanément. Reste la possibilité d'un « risque positif » aux Etats-Unis. « Le marché n'attend plus rien de Donald Trump, estime Arnaud Bouché. Or on devrait avoir au moins quelques baisses d'impôts votées d'ici à la fin d'année, ce qui générerait une bonne surprise. »

EURO FORT CONTRE DOLLAR FAIBLE

Sur le marché des changes, le consensus de début d'année a volé en éclats. « Les investisseurs tablaient sur un affaiblissement de l'euro jusqu'à 1,05 dollar, voire la parité, rappelle Mathieu Vedrenne, directeur commercial et marketing de Société Générale Private Banking France. Depuis le début de l'été, il s'est au contraire fortement apprécié, malgré les deux hausses des taux déjà intervenues aux Etats-Unis. » Arnaud Bouché ne s'inquiète pas outre mesure de la hausse de la monnaie unique : « On est allé trop vite et on n'est sans doute pas loin d'un pic », pense-t-il. Mais si la hausse se poursuivait ? Une appréciation supplémentaire de 10 % en 2018 amputerait de 8 % les bénéfices des sociétés de l'indice MSCI Euro, selon un récent calcul d'Amundi. A surveiller.

OÙ EST PASSÉE L'INFLATION ?

L'inflation ne redémarre pas significativement et c'est surprenant. Mais il faut peut-être oublier les

repères d'avant la crise financière « Certains éléments structurels, comme l'économie collaborative, la mondialisation, l'endettement global élevé ou le vieillissement démographique ont un impact désinflationniste, estime Didier Saint-Georges. Par ailleurs, si les salaires américains montent peu malgré le plein-emploi, c'est aussi parce que les marges des entreprises ne progressent plus. »

Cette faible inflation n'est pas vraiment un facteur d'inquiétude à court terme, car à défaut d'être élevée, elle reste positive. « Nous ne sommes pas dans un scénario à la japonaise, avec une croissance molle et sans inflation, estime Valéry Nkake, directeur des investissements de SG 29 Haussmann. Le retour de l'inflation reste d'actualité,

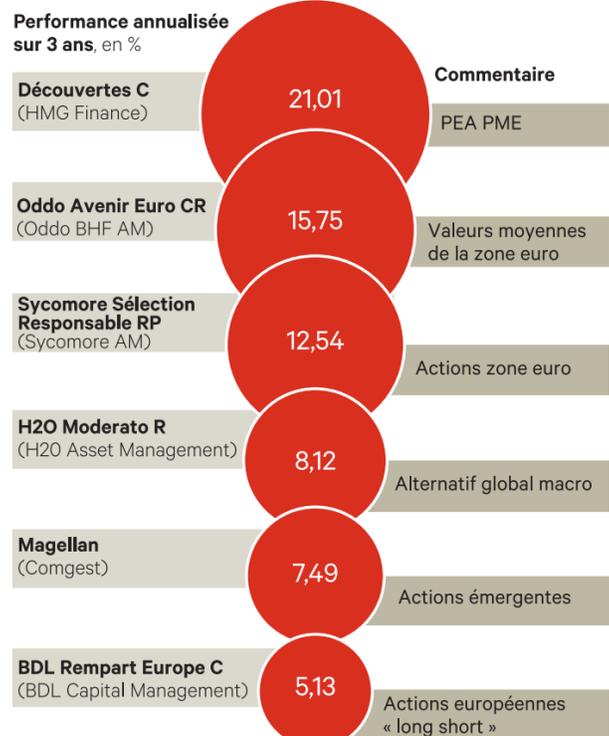
mais à un rythme moindre. »

VERS L'INÉVITABLE « TAPERING »

Reste que cette inflation inférieure aux objectifs des banques centrales fait planer un doute sur leur comportement. Si la croissance mondiale semble solide, les investisseurs souffrent d'un manque de visibilité monétaire. Et le risque d'une maladresse d'une banque centrale qui déstabiliserait les marchés n'est pas à écarter. « En dépit de la fin prochaine du "quantitative easing", les marchés continuent de se comporter comme s'il allait se poursuivre à l'infini », s'inquiète Didier Saint-Georges. Ce confort, qu'on voit dans la faible volatilité actuelle, n'est-il pas trompeur ?

— Emmanuel Schafroth

Quelques fonds prisés des CGPI et banques privées



« LES ÉCHOS » / SOURCE : MORNINGSTAR. AU 18/09/2017



LA FINANCE AU SERVICE DE L'ASSURANCE



(1) Au 31/12/2016 - (2) Source : AFG, 31/12/2015

Fonds : les opportunités à saisir

Les conseils des professionnels pour composer son portefeuille de fonds.

« Aujourd'hui, produits monétaires et obligations d'Etat n'ont plus l'effet stabilisateur qu'ils avaient auparavant dans un portefeuille diversifié », rappelle Sandrine Vincelot-Guiet, directeur du conseil et de la sélection de fonds chez VEGA IM. Ils ne génèrent plus qu'un revenu infime et subissent le risque de futures hausses de taux !

Pour la partie prudente des portefeuilles, il faut donc chercher ailleurs. « Nous allons utiliser des fonds d'obligations privées, comme Keren Corporate ou les fonds de Schelcher Prince, en prenant garde à leur sensibilité aux taux d'intérêt et en évitant les fonds de taille trop importante », explique Christophe Simon, dirigeant associé d'Optimus Patrimoine.

Quels fonds actions ?

Une bonne solution est d'opter pour des fonds obligataires datés et de les conserver jusqu'à leur échéance. Ils sont notamment proposés par des sociétés comme Tikehau, Alta-Rocca AM, Lombard Odier IM ou Oddo BHF AM, mais la période de souscription est toujours limitée.

Reste que pour générer une performance significative, une prise de

risque est obligatoire et les actions restent l'actif de choix. « Les Etats-Unis portent beaucoup d'incertitudes et le marché est trop fortement valorisé : c'est pourquoi nous favorisons aujourd'hui les actions européennes, avec des fonds comme Sycomore Sélection Responsable », indique Pascale Baussant, fondatrice de Baussant Conseil.

Les fonds plus spécifiquement dédiés aux petites et moyennes valeurs européennes, comme Oddo Avenir Euro, Dorval Managers Small Cap Euro ou encore Objectif Small Caps (Lazard Gestion) ont aussi un intérêt, d'autant plus que ces sociétés sont globalement moins exposées que les grandes au risque d'une nouvelle baisse du dollar. De manière plus tactique, Christophe Simon estime le timing opportun pour revenir sur des fonds actions du secteur des matières premières, comme BlackRock World Mining, plutôt au creux de la vague ces derniers mois.

Pour s'affranchir des indices, on peut aussi s'intéresser à des thématiques structurelles. « Nous intégrons dans nos stratégies d'investissement des thématiques comme actuellement la sécurité, via un fonds comme Pictet Security, ou la robotisation, via le fonds AXA Robotech », précise Sandrine Vincelot-Guiet. — E. Sch.

Covéa Finance est la société de gestion de portefeuille de Covéa, groupe réunissant les marques MAAF, MMA et GMF. Indépendante dans ses choix, Covéa Finance recherche la performance dans la durée. Grâce au travail de ses équipes de recherche intégrées, la société fait preuve d'une capacité d'analyse reconnue qui lui permet d'anticiper les évolutions de son environnement. Sa philosophie d'entreprise place la maîtrise du risque au cœur des préoccupations de ses collaborateurs, chacun apportant son expertise et son savoir-faire au service de l'assurance.

Elle propose une large gamme de fonds qui permet aux investisseurs d'accéder aux plus grandes places financières mondiales à travers des classes d'actifs diversifiées.

Société de gestion de portefeuille du groupe Covéa
Agréée par l'Autorité des marchés financiers
GP 97-007-RCS PARIS 407 625 607
8-12 rue Boissy d'Anglas - 75008 Paris
Tél : 01 40 06 51 50 - Fax : 01 40 06 52 40
www.covea-finance.fr
www.covea-finance.com
Suivez-nous sur les réseaux sociaux



Retrouvez-nous
les 28 et 29 septembre 2017
sur le salon Patrimonia stand G31
Centre de Congrès de Lyon

ÉPARGNE // Peu enclins à prendre des risques, les épargnants privilégient la liquidité au détriment du rendement. Pourtant, les bienfaits de la diversification au long cours sont plus que jamais d'actualité.

Placements : comment obtenir les meilleurs rendements

Quatre-vingt quatre pour cent des Français ont une tolérance au risque faible ou très faible, et les placements garantis représentent 77 % de leur épargne financière. Les données publiées en juillet dernier par la lettre de l'Observatoire de l'Épargne de l'AMF (Autorité des marchés financiers) ont de quoi décourager les professionnels du patrimoine !

Les Français incités à diversifier

Ils ont beau inciter unanimement leurs clients à diversifier davantage leurs actifs financiers dans un environnement doublement caractérisé par la chute des taux obligataires et un beau potentiel boursier, rien n'y fait. « Malgré un rendement réel moyen net d'inflation négatif, le Livret A collecte dix fois plus qu'en 2016 », déplore Yves Gambart de Lignières, fondateur de Lignières Patrimoine, une structure indépendante dédiée à la gestion de fortune.

Il a dit

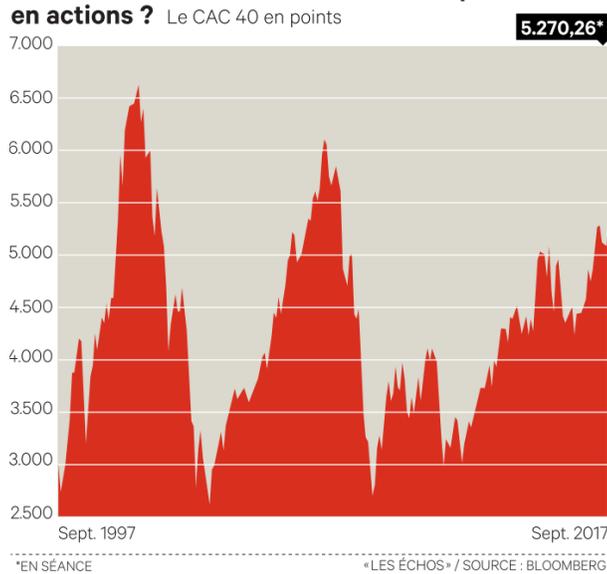


« Malgré un rendement réel moyen net d'inflation négatif, le Livret A collecte dix fois plus qu'en 2016. »

YVES GAMBART DE LIGNIÈRES Fondateur de Lignières Patrimoine

Photo Bruno Astorg

Comment faire face à la volatilité des placements en actions ?



« Ce n'est évidemment pas la performance qui peut expliquer cet engouement, comme le démontrent les niveaux records de près de 410 milliards d'euros atteints par les dépôts à vue fin juin », commente Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'Épargne. « La forte volatilité des marchés, les krachs liés à la bulle Internet et aux subprimes, et la nécessité de disposer d'un horizon de long terme constituent toujours de réels freins pour l'investisseur », résume Yves Gambart de Lignières.

Le temps, meilleur allié de l'épargnant

Pourtant, comme le répète avec constance Gilles Ulrich, président du directoire du groupe Le Conservateur et spécialiste de la gestion du risque, « avec l'allongement de la durée de vie, le temps constitue l'un des meilleurs alliés de l'épargnant qui, à cinquante ans, a un horizon successoral de plusieurs décennies

devant lui ». Quitte à voir loin, mieux vaut d'ailleurs mixer les échéances, une façon comme une autre de jouer la carte réputée gagnante de la diversification.

Dans cette optique, parmi les solutions fréquemment mises en avant, cinq options tiennent actuellement la corde et méritent d'être soupesées à l'aune de leurs avantages et limites : les SCPI, les fonds structurés, la tontine, le private equity et les fonds eurocroissance.

— **Laurence Delain**

84 %

DES FRANÇAIS ont une tolérance au risque faible ou très faible, selon les données publiées en juillet par la lettre de l'Observatoire de l'Épargne de l'AMF.

Les secrets de fabrication des fonds structurés

La réalité de ces solutions financières est moins simple que la présentation marketing qu'en font les réseaux bancaires.

Les fonds dits « garantis » ou « à formule » ont pour objectif de restituer, à une échéance préfixée (8 ans en moyenne), votre mise de départ (nette des frais de souscription de l'ordre de 2 %) majorée d'une performance conditionnée par l'évolution d'un indice boursier ou d'un panier de valeurs.

Ils sont généralement commercialisés dans le cadre de l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie ou du PEA pendant une période limitée. En

d'autres termes, on vous promet le beurre et l'argent du beurre. Bien évidemment, la réalité de ces solutions financières est moins simple que la présentation marketing des réseaux bancaires. Appartenant à la famille des produits structurés, ces offres sont par définition peu liquides : une sortie avant terme peut se solder par une perte sèche.

Des montages complexes

Ils reposent sur des montages complexes, chargés en frais peu lisibles, qui associent l'achat de produits de taux et des prises d'option à terme pour, à la fois, protéger le capital et générer du rendement. Or plus les taux d'intérêt sont bas et les Bour-

ses incertaines, plus le coût de la couverture obère la performance.

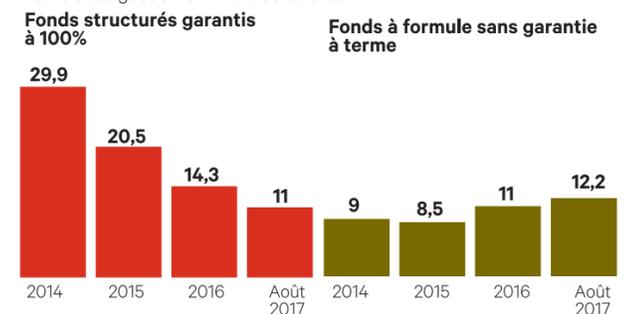
Actuellement, « pour construire des offres attractives, il faut soit allonger l'échéance des produits dont le capital est sécurisé à 100 % ou 90 %, soit baisser le niveau de la protection à terme ce qui permet de ménager au souscripteur des fenêtres de sortie anticipée avec versement d'un coupon élevé si les marchés sont favorables », explique Yannic Raulin, directeur adjoint du pôle métiers structurés chez Amundi.

Très en vogue depuis deux ans, les offres dites « autocall », bâties sur des durées de 6 à 10 ans, ne garantissent plus le capital investi en deçà d'une certaine baisse des

marchés (-40 % le plus souvent). Elles permettent, au bout d'un, deux, trois ans ou plus selon les produits, de récupérer son placement avec un gain annuel de l'ordre de 6 %, sous réserve que l'indice de référence du montage n'ait pas baissé sur la période. La recette a toutes les raisons de séduire. Mais attention. A géométrie variable selon leurs promoteurs, tous les fonds structurés, qu'ils soient à capital garanti ou protégé, exigent un examen attentif de leur notice d'information avant souscription. Au-delà du taux brut annoncé, il faut identifier le degré de risque et le rendement moyen annualisé réels de la formule promise. — **L. D.**

Progression des fonds sans garantie à terme depuis deux ans

Actifs sous gestion en milliards d'euros



Assurance-vie : redécouvrez les fonds eurocroissance

C'est une voie à explorer pour les épargnants en quête de davantage de rentabilité, mais allergiques à la potentielle perte de capital qu'induit l'investissement direct en unités de compte.

Les fonds eurocroissance se situent à mi-chemin entre le fonds en euros dont le capital est garanti à tout moment et les unités de compte qui peuvent faire subir une perte sèche. En souscrivant ce nouveau support, l'assuré profite d'une garantie en capital (de 80 % à 100 % selon les offres), mais celle-ci n'est valable qu'à une échéance donnée. Elle est de 8 ans minimum... Et même jusqu'à 40 ans parfois ! sur certains contrats.

Une marge de manœuvre pour le gérant

Cet horizon dégage davantage de marge de manœuvre financière à l'assureur pour prendre des risques et doper sa performance et cette solution de diversification maîtrisée apparaît particulièrement adaptée dans une optique de préparation de la retraite.

Mais depuis son lancement en 2014, l'eurocroissance souffre d'un mauvais « market timing ». Sa mécanique complexe et coûteuse en frais exigerait des taux obligatoi-

res plus élevés et des marchés actions moins volatils pour délivrer une bonne performance financière sans repousser trop loin l'échéance de la garantie du capital.

Des résultats hétéroclites

Pour l'heure, les résultats générés par les quelques rares offres du marché, globalisés sur des durées d'engagement de dix ans et plus (donc non comparables avec les fonds en euros) sont très hétéroclites : 6,87 % en 2016 pour Afer Eurocroissance ; 4,39 % pour Eurocroissance 100 et Croissance 70 (CNP Assurances-Caisses d'Épargne) ; 4,15 % pour G Croissance 2014 (Generali) ; 0,82 % pour BNP Paribas Avenir Retraite ou encore 0,47 % pour BNP Paribas Multiples Perspectives et Cardiff Essentiel.

Du potentiel en cas de hausse des taux

En revanche, si la remontée des taux se confirme, la donne pourrait changer. Et apporter de l'eau au moulin des défenseurs de l'eurocroissance, bien décidés à explorer la brèche ouverte l'an dernier par le décret du 14 juillet 2016, qui, sous certaines conditions spécifiques, autorise le transfert d'une partie des plus-values latentes des fonds en euros vers ces nouveaux supports. — **L. D.**



QUAND ON REÇOIT SON AVIS D'IMPOSITION, ON RÉAGIT SOUVENT AINSI...

RÉDUISEZ VRAIMENT VOS IMPÔTS, INVESTISSEZ AVEC DOMITYS !

DOMITYS vous propose la solution pour bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 33 000 €* tout en vous constituant un patrimoine !

Comment ? En choisissant d'acquiescer un logement dans une résidence services seniors DOMITYS, vous profiterez du dispositif Censi-Bouvard qui vous permettra de réduire votre impôt pendant 9 ans tout en vous constituant un patrimoine de valeur.

Contactez-nous sans attendre, nos conseillers vous établiront une simulation personnalisée sans engagement !

02 47 51 8000

APPEL NON SURTAXÉ

www.domitys.fr

RÉSIDENCES N°1 SERVICES SENIORS



DOMITYS
vivre l'esprit libre

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. * Pour l'achat en Censi-Bouvard d'un appartement DOMITYS d'une valeur de 300.000 €, réduction d'impôt de 11% sur le prix de revient soit une réduction de 33.000 € pendant 9 ans. (1) Dispositif LMNP Censi-Bouvard ou avec amortissement et Pinel. Précisions sur demande. (2) En LMNP. Loyers garantis par bail commercial de 11 ans renouvelable. (3) Rentabilité nette de charges et de CSG/CRD dans le cadre d'un investissement en LMNP. • REGIDE SA au capital de 6.510.300 € - RCS Paris B 401397765. • Document et photo (tstock © Poike) non contractuels • antithese-publicite.com • Septembre 2017

LES ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT DOMITYS



Avantages fiscaux
Dispositifs LMNP et Pinel⁽¹⁾



Loyers 100% garantis
pendant 11 ans⁽²⁾



Rentabilité élevée
Jusqu'à 4,5 % en moyenne⁽³⁾



Gestion zéro souci
DOMITYS s'occupe de tout

Oser diversifier avec le non-coté

Très lucratif, le non-coté ou « private equity » est aussi avantageux sur le plan fiscal. Faut-il prendre le risque ?

Pour Stanislas Cuny, responsable de l'activité private equity chez Amundi, les entreprises non cotées constituent sans conteste un pari financier d'avenir. « En ciblant ce type d'actifs, non seulement vous bénéficiez d'une fiscalité avantageuse, mais surtout vous profitez d'un potentiel de performance remarquable (8,7 % en moyenne par an entre 2007 et 2016) du fait notamment de l'agilité intrinsèque de ces PME et ETI, bien plus aptes que les grosses structures cotées à prendre le virage de la mutation économi-

que mondiale qu'induit l'émergence des nouvelles grandes tendances technologiques, environnementales et sociétales. »

Destiné à une clientèle avertie

Aussi prometteur soit-il, le private equity appelle cependant quelques bémols. Qu'il passe directement par

8,7 %

LE RENDEMENT ANNUEL MOYEN des entreprises non cotées entre 2007 et 2016.

l'achat de parts de FCPR (fonds commun de placement à risque), de FPCI (fonds professionnel de capital-investissement, accessible aux particuliers dans le cadre de la gestion privée à partir de 100.000 euros), de FCPI (fonds commun de placement dans l'innovation) ou de FIP (fonds d'investissement de proximité), ou qu'il transite par l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie, de l'épargne salariale ou du PEA-PME, l'investissement dans des entreprises non cotées s'adresse en priorité à une clientèle avertie.

Il faut aussi être capable d'immobiliser les fonds une dizaine d'années durant et être prêt à essayer une perte en capital. De fait, le private equity s'inscrit systématiquement dans une stratégie de diversification d'un patrimoine déjà constitué (la réglementation le limite par exemple à 10 % du montant d'un contrat d'assurance-vie).

« Leurs règles d'investissement plus contraignantes que celles d'un FCPR ou FPCI, peut réduire leur potentiel de rendement et de valorisation », souligne Stanislas Cuny.

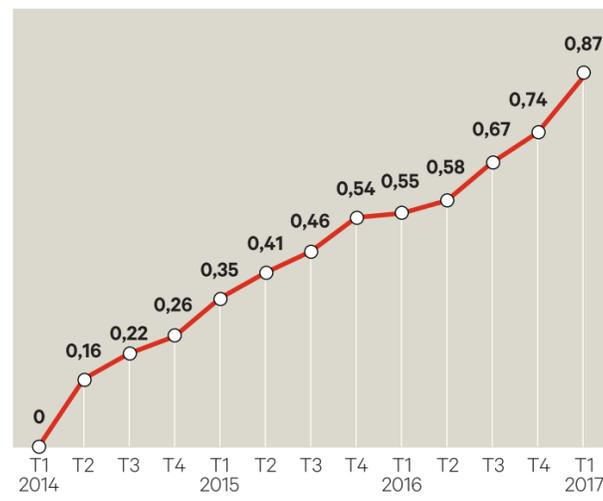
Défiscaliser, un pari risqué

A noter également, la prise de risque sera d'autant plus élevée que l'on opte pour le non-coté dans le seul but de réduire son impôt en souscrivant l'un des nombreux FCPI ou FIP qui inondent le marché entre octobre et décembre. « Leurs règles d'investissement plus contraignantes que celles d'un FCPR ou FPCI, peut réduire leur potentiel de rendement et de valorisation », souligne Stanislas Cuny.

— **Laurence Delain**

Le non-coté séduit de plus en plus d'épargnants

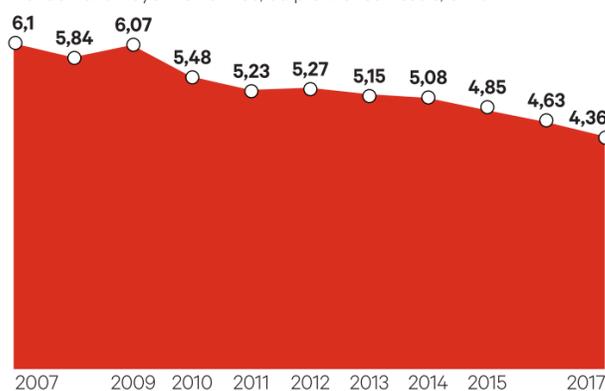
Les encours du PEA-PME, en milliards d'euros



« LES ÉCHOS » / SOURCES : BANQUE DE FRANCE, CERCLE DE L'ÉPARGNE

SCPI, un rendement en érosion quasi continue depuis 10 ans

Rendement moyen* en année, au premier semestre, en %



* Taux de distribution sur valeur de marché (DVM).

« LES ÉCHOS » / SOURCE : ASPIM-HEIF

SCPI : l'investissement immobilier en vogue

Faut-il céder aux sirènes des SCPI ? Ticket d'entrée modique, achat à crédit possible, forte rentabilité, sous-jacent immobilier... Reste que les sociétés civiles de placement immobilier ne sont pas exemptes de risques.

Affichant un encours en hausse de 56 % au premier semestre 2017 (comparativement à la même période 2016), les sociétés civiles de placement immobilier n'en finissent pas de séduire les épargnants tentés par cette pierre papier. Moyennant quelques milliers d'euros de ticket d'entrée, elles permettent d'accéder à de l'immobilier locatif diversifié (bureaux, commerces, résidences services, etc.). Ces actifs sont gérés par des experts, et générateurs d'une rentabilité moyenne encore supérieure à 4 % (4,36 % fin juin et 4,65 % l'an dernier). Mais, on le sait, « les arbres ne grimpent pas au ciel ». Alors, est-il encore temps de miser sur cette catégorie d'actifs ? Les SCPI sont

peu liquides et requièrent une immobilisation minimale de 8 à 10 ans. Selon les avis convergents des professionnels, l'investissement se conçoit dans une optique de diversification. On recommande souvent de ne pas détenir plus de 10 % de son épargne financière sous forme de SCPI. « Les SCPI offrent encore du potentiel, affirme Paul Bourdois, cofondateur de France-SCPI.com. *Simplement il ne faut pas perdre de vue la nature de ce placement : comme tout investissement immobilier, il exige de bien se renseigner sur la qualité des opérations foncières sous-jacentes, et leur adéquation à votre profil d'investisseur.* »

Pas de rendement élevé sans prise de risque

Un rendement élevé aura souvent pour contrepartie une prise de risque plus forte comme en témoignant par exemple « les 6 % délivrés l'an passé par Epargne Pierre, une jeune SCPI créée en 2013 pesant moins de 40 millions d'euros de capitalisation et majoritairement investie en bureaux en province, comparés aux 4,7 % servis par Epargne Foncière, poids lourd diversifié de 2 milliards d'euros fondé en 1968 », poursuit Paul Bourdois. Outre sélectionner des acteurs réputés, à l'historique visible, aux portefeuilles bien ventilés tant sur le plan géographique que sectoriel (dans la santé, les services aux personnes âgées, les résidences étudiantes, etc.), il est également indispensable de se renseigner sur les frais, les taux d'occupation, vérifier que les montants collectés sont bien investis. Autant d'indicateurs contenus dans le rapport annuel de la SCPI.

— **L. D.**

Il a dit



« Les SCPI offrent encore du potentiel. »

PAUL BOURDOIS Cofondateur de FranceSCPI.com

Photo DR

La force de la tontine, c'est sa durée

L'immobilisation d'une épargne pour une durée d'au moins dix ans permet de réaliser des performances enviables.

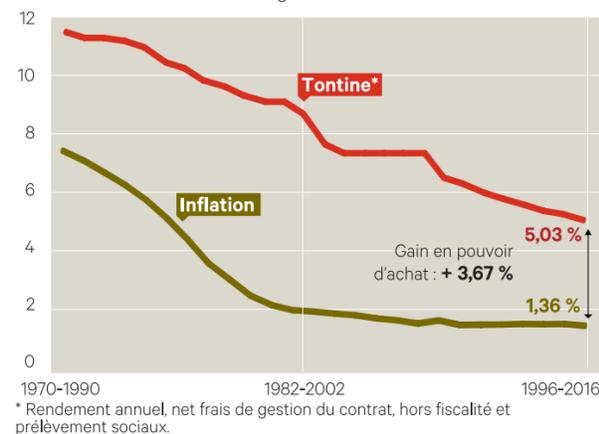
Vieille dame tricentenaire d'origine italienne, créée en 1653 par le banquier Lorenzo de Tonti, la tontine aujourd'hui distribuée quasi exclusivement en France par le groupe mutualiste Le Conservateur n'a pas pris une ride sur le plan de l'efficacité patrimoniale. Souvent considéré à tort comme une variante de l'assurance-vie, ce placement atypique profite certes du même régime d'imposition sur le revenu, mais la comparaison s'arrête là.

Des durées de 10 à 25 ans

Chaque année, Le Conservateur lance une nouvelle association tontinière pour une durée de vingt-cinq ans. L'épargnant a le choix entre s'engager pour cette durée ou adhérer à une association ouverte antérieurement, sous réserve d'y souscrire à minima 10 ans (15 ans en cas de versements périodiques). Il peut également répartir ses primes dans différentes tontines pour échelonner les échéances de son placement (12, 15, 20 ans...)

Performance de la tontine

Historique des performances de la tontine comparé à l'inflation sur les 46 dernières années de gestion



* Rendement annuel, net frais de gestion du contrat, hors fiscalité et prélèvement social.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : LE CONSERVATEUR

À l'adhésion, des frais forfaitaires de 18,5 % sur versements mineurent d'emblée l'investissement. Mais, amortis sur la durée (il n'y a plus d'autres frais de gestion ou d'arbitrage prélevés par la suite), ils se révèlent moins pénalisants que de prime abord et compétitifs par rapport à l'assurance-vie où les frais sont prélevés chaque année.

Adaptée aux gros patrimoines

Le blocage de la tontine confère un double avantage fiscal et financier particulièrement adapté aux gros patrimoines. Les gestionnaires ont toute latitude pour trouver de la performance sur les marchés avant de sécuriser leurs portefeuilles au fur et à mesure que la date de liquidation de la tontine approche.

La date

1653

Création de la tontine par un banquier italien, Lorenzo de Tonti.

Résultat, sur quinze ans, un adhérent peut pratiquement doubler sa mise. Par ailleurs, dénuée de valeur de rachat (on ne peut récupérer son épargne avant terme), la tontine échappait à l'ISF pendant toute sa durée si les primes avaient été versées avant 70 ans. Elle ne sera évidemment pas non plus imposable à l'IFI, qui ne concerne que les actifs immobiliers.

En revanche, contrairement à l'assurance-vie, elle ne bénéficie pas d'un régime successoral dérogatoire. Pour protéger ses héritiers, l'assuré peut cependant contracter jusqu'à 69 ans une temporaire décès dont le capital reversé le cas échéant au(x) bénéficiaire(s) désigné(s) sera très peu fiscalisé, l'assiette de l'impôt étant réduite à la prime d'assurance.

— **L. D.**

PAREF GESTION

VOTRE CAPITAL PIERRE

CONSTITUEZ VOTRE CAPITAL PIERRE AVEC LA SCPI INTERPIERRE FRANCE

SCPI Immobilier d'Entreprise à capital variable

Un patrimoine de plus de 60 000 m² de bureaux et locaux d'activité

Taux de distribution sur valeur de marché* : 5,3 %

*Dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2016 divisé par prix de part acquéreur moyen de l'année 2016

Revenu trimestriel potentiel

TRI 10 ans : 6,04 %

Possibilité de souscription en nue-propiété

Référencée auprès des compagnies d'assurance APICIL, ALLIANZ Luxembourg

Une société de gestion de portefeuilles immobiliers indépendante depuis 25 ans

Près de 1,5 Md€ d'actifs sous gestion au 31/12/2016

Acteur reconnu du marché des SCPI en France, PAREF Gestion, filiale de PAREF (société d'investissement immobilier cotée à la Bourse de Paris) développe une ingénierie financière adaptée à toutes les filières immobilières, grâce à des professionnels expérimentés en investissement, recherche, structuration et gestion de fonds immobiliers et diversifiés.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

01 40 29 86 86

www.paref-gestion.com

Ce document d'information promotionnelle ne constitue pas une offre de souscription ni un conseil personnalisé.

Tous les documents réglementaires de souscription doivent être remis préalablement à toute souscription et sont disponibles sur le site www.paref-gestion.com.

8 rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 € ■ Carte Professionnelle Transaction N° CPI 7501 2016 000 007 476

Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

SUR LE WEB

● **ART** La collection contemporaine de l'avocat décédé, Jean-François Prat, et de son épouse Marie-Aline, sera dispersée les 20 et 21 octobre, chez Christie's à Paris. Des œuvres majeures de Basquiat et Polke seront en vente. A retrouver sur lesechos.fr/patrimoine.

www.lesechos.com

DDG/ I V-EN - CC Risque de blocage de l'épargne, nouveau tour de vis fiscal... En ce début d'automne, le placement réputé préféré des Français a bien du mal à s'imposer face au Livret A.

Faut-il encore investir dans les fonds en euros ?

Il y a un an, les épargnants s'affolaient à l'idée que leurs fonds en euros soient bloqués en cas de forte remontée des taux obligataires (loi Sapin II). Aujourd'hui ils s'inquiètent d'un nouveau tour de vis fiscal sur leur épargne. Avec à la clef une question récurrente : doivent-ils se détourner des fonds en euros ?

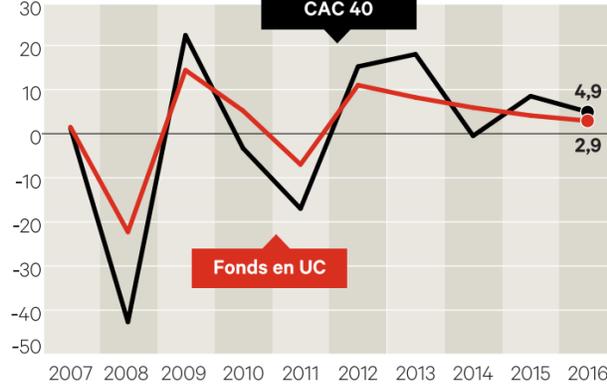
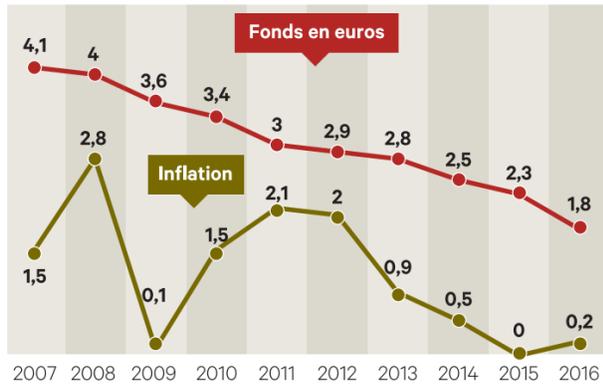
En ce début d'automne, le placement réputé préféré des Français a bien du mal à s'imposer face au Livret A. Fin juillet, ce vieux mais solide bas de laine affichait une collecte nette de 10,58 milliards d'euros, deux fois et demie plus importante que les 4,2 milliards d'euros (nets de rachats) inscrits, sur cette même période, au compteur de l'assurance-vie.

Pourtant, les fonds en euros qui drainent encore plus des trois quarts des 1.662 milliards d'euros gérés au titre de l'assurance-vie sont, comme le Livret A, garantis et récupérables à tout moment. Ce, sans limite de versements et en bénéficiant d'atouts successoraux inégalés (possibilités, en cas de décès, de transmettre au(x) bénéficiaire(s) de son choix jusqu'à 152.500 euros en franchise de droits).

Est-ce une bonne décision de s'en détourner ? Tenter de répondre à cette question suppose de s'en poser au moins deux autres.

rdVds* AV
Y V Ao Y Ap Ao) V
YÀ* Vno Y* Vò V i n* V
À*) RAr r ÀM l i ÀI * scr ÀVÉ
En érosion continue depuis dix ans, la rentabilité moyenne des fonds en euros, qui, selon la FFA

Dix ans de fonte des rendements garantis vs les performances erratiques des unités de compte (UC), en %



LES ÉCHOS / SOURCES : FFA, BLOOMBERG, INSEE

(Fédération française de l'assurance), a fléchi l'an dernier à 1,8 % (taux brut d'inflation, de prélèvements sociaux et de frais sur primes), devrait, selon Cyrille Chartier-Kastler, président du cabinet Facts & Figures et fondateur du site Goodmoneyforvalue.eu, perdre encore du terrain en 2017. « Nous anticipons un taux moyen de 1,48 % ». Selon cet expert, cette rémunération pourrait cependant « atteindre un palier à 1,4 % en 2018, avant de se redresser progressivement à partir de 2019 ». Certes, cette perspective n'a rien de mirabolant. Mais, cette année encore, rapporté à une inflation faible (0,7 % sur un an glissant à fin juillet), un Livret A bloqué à 0,75 % (a priori jusqu'en 2019) et un PEL à 1 % (bientôt soumis à la « flat tax » de 30 %), le taux

EV- . AÈA V ÈI I - BÈFÈB V ?F0 BÈDÈB F?I V F- D2 DMVÈDV- OPP

- 5- 9. - A- 9il Nè: 8P
- t 7A 6i - N. - rN gDF g667 mN
- Lu, - rNuf f 21 NèCSNM
- r 62m 9- Nè- ir2F- NèNlu 20N
- p26- l Eu D29bl NèQNM
- o 2F62m M- D O i F I FA 7N
- Lo 2F62m Eu D29bl NèQNM
- n - D7I M- D O i F 9N
- L- N 79I - m2i - grhNèCSNM
- t 7A 6i - M 62m 9- NèF m N
- uf- 9FNL xpI NèQNM

moyen servi sur les fonds en euros restera, toutes proportions gardées, concurrentiel pour un placement dont le capital est sécurisé à tout moment et le rendement annuel définitivement acquis (effet cliquet). Ce d'autant plus que les disparités restent fortes d'un contrat à l'autre et que plusieurs offres franchiront encore la barre des 2 %. Pour rappel, en 2011 et en 2012, les fonds en euros rapportaient 0,9 % net d'inflation.

r À* Vno Y* Vò V i n* m n) j t À no) R* V À ad mè dr Vp n É Ào V ÀI p ÀV
Majoritairement investis en emprunts d'Etat et d'entreprise (respectivement 33 % et 39 % des portefeuilles des assureurs en 2016), les fonds en euros n'ont, effet

d'inertie oblige, pas fini d'accuser le coup de la baisse historique des taux enclenchée depuis 2013.

Les compagnies ont dû réinvestir à des niveaux de rendement extrêmement faibles (durant l'été 2016 l'OAT 10 ans a enfoncé le seuil de 0,2 %, avant d'entamer sa lente remontée) une grosse part des milliards d'euros de collecte continuant d'affluer sur leurs supports en euros. Elles doivent désormais composer avec cette dilution de leurs portefeuilles obligataires.

Il n'y a cependant pas péril en la demeure. Selon Cyrille Chartier-Kastler, la rentabilité moyenne brute des actifs généraux frôle encore les 3 %. Et si, comme l'annoncent nombre de prévisionnistes, la courbe des taux se « repentifie » sans trop d'à-coups,

les assureurs pourront adapter la gestion de leurs actifs généraux au fil de l'eau. Mieux, « pour maintenir des rendements nets d'inflation positifs suffisamment concurrentiels avec ceux d'autres produits de taux, ils piocheront dans leur provision pour participation aux bénéfices (PPB) », note Cyrille Chartier-Kastler. Bien garnie, cette PPB – qui permet aux compagnies de mettre de côté une fraction des revenus dégagés par la gestion du fonds en euros avant de la redistribuer aux assurés dans les huit années qui suivent ce blocage – représentait en 2016, selon les dernières données publiées par la FFA, l'équivalent de 3,1 % des encours sous gestion (contre 1,6 % en 2012).

Le taux moyen servi sur les fonds en euros en 2017 restera, toutes proportions gardées, concurrentiel pour un placement dont le capital est sécurisé.

Un pourcentage qui, majoré de l'ensemble des plus-values latentes (actions, immobilières et obligataires) des assureurs, grimpe à 17,9 % (11,6 % en 2012). « Nous pensons que la PPB sera de nouveau dotée cette année, elle pourrait représenter 3,3 % des encours en moyenne, ce qui équivaut à un surplus de 33 centimes de rendements pendant dix ans », remarque Cyrille Chartier-Kastler. De quoi voir l'avenir avec un peu plus de sérénité.

— Laurence Delain

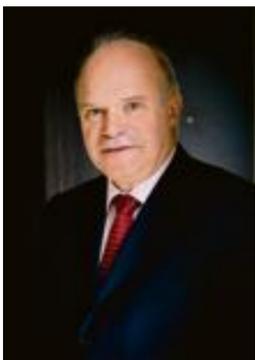
/ - R / DV/ M DT DUCUL Les fonds en euros sont-ils un produit d'avenir ?

Oui GF JUS IÈés oN-N 790- 2gN u l l gr290-l

our Gilles Dupin, « il faut continuer d'investir dans les fonds en euros. Dès lors que l'on a bien intégré qu'il est impossible de trouver de la performance sans prise de risque, il paraît d'autant plus raisonnable de conserver une poche "euro" dans son contrat que la rentabilité intrinsèque de ces supports reste bien supérieure à celle de la plupart des autres placements à capital garanti. N'oublions pas que certains portefeuilles diversifiés bénéficient encore d'un stock non négligeable d'obligations procurant des coupons attrayants, et offrant un potentiel de plus-values mobilières et immobilières.

Certes, on a eu raison de tirer la sonnette d'alarme lorsque les taux longs ont plongé vers leur plus bas historique. Mais il y a parfois eu beaucoup de bruit pour rien... ou presque. Notamment à propos de la loi Sapin 2, qui n'a fait que transférer à une nouvelle autorité administrative, le Haut Conseil de stabilité financière, des prérogatives ministérielles en vigueur depuis plus de quatre-vingts ans : les blocages en cas de crise sont en effet prévus dans la loi depuis... 1930 !

La lente remontée des taux qui se dessine semble favorable aux détenteurs de fonds en euros, il faut néanmoins



Gilles Dupin. Photo DR

rester prudent, car nous ne sommes pas à l'abri de nouvelles tempêtes financières et la diversification éclairée reste le meilleur mot d'ordre du moment. »

— Propos recueillis par L. D.

« Certes, on a eu raison de tirer la sonnette d'alarme lorsque les taux longs ont plongé vers leur plus bas historique. Mais il y a parfois eu beaucoup de bruit pour rien... »

Non

DJNE O ÇNERAUFÈNÇIEN s Fñ Cì - grN V9Vr2DI - N r7g62A 2N 29N F

our Jean-François Garin, « l'idée n'est évidemment pas de tuer le fonds en euros, mais simplement de faire prendre conscience aux épargnants que ce support ne peut plus remplir le même office qu'il y a dix ans : s'ils veulent de la performance, à terme, ils doivent diversifier leur contrat.

Nous avons été parmi les premiers à avertir nos clients de la dégradation de la rentabilité du fonds en euros. Nos rendements qui, l'an passé, ont varié de 1,2 % à 1,5 %, selon nos offres et jusqu'à 2,5 % lorsque le couplage avec les unités de compte (UC) était maximal, sont en phase avec la nouvelle réalité financière des supports en euros et des actifs généraux sous-jacents, dont la gestion est aujourd'hui doublement contrainte par la faiblesse des taux obligataires et des normes prudentielles plus exigeantes dites "Solvabilité 2" qui renchérisse le coût de la garantie du capital. Même si l'OAT remonte, les portefeuilles des assureurs vont demeurer durablement plombés par le placement de leurs flux obligataires actuels à des taux encore inférieurs à 1 % pour ce qui concerne les emprunts d'Etat et de l'ordre de 1,5-2 % pour les dettes d'entreprises peu risquées. Il faudrait que les taux longs



Jean-François Garin. Photo DR

regrippent aux alentours de 3 % pour que la rentabilité des fonds en euros cesse de s'effriter. On en est loin. Nous restons donc convaincus de la nécessité d'inciter les épargnants à souscrire davantage d'UC, notamment des fonds flexibles ou structurés peu volatils. »

— Propos recueillis par L. D.

« Il faudrait que les taux longs regrippent aux alentours de 3 % pour que la rentabilité des fonds en euros cesse de s'effriter. »

Des fonds atypiques à haut rendement

Ces fonds très investis en immobilier ou en actions offrent une garantie en capital, totale ou partielle. Ils sont distribués avec parcimonie.

Souvent confondus à tort avec l'eurocroissance, ces supports sont, comme n'importe quel fonds en euros, garantis à tout moment et leur rendement annuel est définitivement capté : ils bénéficient d'un effet cliquet. Simplement, au lieu d'être investis en obligations, leur actif, généralement de petite taille, est majoritairement placé en immobilier locatif (fonds Euro-pierre comme Sécurité Pierre Euro, Suravenir Opportunités, Euro Allocation Long Terme, EuroExclusif). Les rendements des fonds Euro-pierre sont quand même orientés à la baisse. Sécurité Pierre Euro par exemple a offert en 2016 un rendement de 3,6 % (net de frais de gestion, mais hors prélèvements fiscaux et sociaux) après avoir affiché un rendement de 4 % en 2015, 4,15 % en 2012 et 2013 et 4,05 % en 2014.

Un pourcentage d'UC imposé

D'autres sont orientés sur les valeurs mobilières. Ces sont les fonds euros actifs tels Eurocit, Sécurité Target Euro. Avec, à la clef, des performances annuelles qui, l'an passé, ont encore frôlé ou dépassé les 3 % pour certaines offres. Mais attention ! Distribués au compte-gouttes par quelques courtiers Internet et réseaux patrimoniaux, ces produits de niche visent en priorité des épargnants avertis.

Pour limiter leur collecte et préserver la qualité de leur portefeuille, les fonds Euro-pierre imposent des barrières à l'entrée (50 % d'unités de compte par exemple pour accéder au Sécurité Pierre Euro de Primonia). En outre, les tickets d'entrée sont souvent élevés. Quant aux euros actifs, également soumis à condition et parfois moins protecteurs (garantie du capital réduite par exemple à 98 % dans le cas de la nouvelle offre EuroActifs#2 de Nortia gérée par Spirica), ils sont tributaires de la volatilité des marchés actions. En outre les techniques de gestion sont fort différenciées et génératrices d'importants delta de performance d'une année sur l'autre.

— L. D.

r?N6- M0 È. B?I VGNLF V A?I V6. AI VDM I VÈFÈB V ?FÀDM CÈN M?V'S

- r gr76F m Nlu t EF F I NèCSNM
- r gr76F m Nè l g I Nlu t N F I N N : CSNM
- r gr70F r Nlu o e5 N 2N 79. F2D I N N CSNM
- r Dè- 90- Nlo - 9- r2DF NèCSNM
- i F I FA 2Nlo - 9- r2DF NèCSNM
- r gr7N D29bl NèQNM 79* N- rA - N L46F r29bl NèQNM F Nè* nF07 D N u l l gr290- l NèQNM
- 4 V0gnF V Nè F m Nè gr7N L4 gr2F - 9F NèCSNM
- 4 gr2F - 9F N 667 mg9F V N L4 gr2F - 9F NèCSNM

LH Nè gvò gFènxò gægxvc aad nro nt nàvèèp r t gd gawox l musayvo fèrxouèèèd gx C

INNOVATION // Les jeunes pousses sont-elles capables d'apporter à tous les épargnants des solutions inédites d'optimisation patrimoniale à moindre coût ?

Ce que les fintech peuvent faire pour nous

Encore inconnu il y a trois ans, le terme « fintech » est désormais sur toutes les lèvres. Il désigne pour l'essentiel des start-up qui misent sur l'innovation technologique pour offrir des services financiers à valeur ajoutée et à moindre coût dans une multitude de domaines : gestion des comptes courants, crédit, conseil patrimonial, allocation d'actifs, placements immobiliers, retraite, transmission, etc.

Mais certaines d'entre elles, parmi lesquelles on peut citer les noms d'Altaprofits, Advize, Yomoni, WeSave, Fundshop, Marie Quantier, Grisbee, Althos 360 ou encore Mieuxplacer.com, font résolument le choix de se positionner sur l'épargne des particuliers. « Nous répliquons les meilleures pratiques de la gestion de patrimoine en les rendant accessibles au plus grand nombre grâce aux nouvelles technologies », résume Maxime Camus, associé fondateur et directeur général de Grisbee (ex-Finensemble.fr).

Un meilleur rapport rendement-coût

Ces modèles centrés sur le Web génèrent un meilleur rapport rendement-coût. Les multisupports proposés ne prélèvent aucuns frais sur primes et, en moyenne, les frais de gestion contractuels cumulés à ceux générés par le pilotage des profils de risque sont de l'ordre de 1,5%. « En innovant à chaque étape du processus de la gestion d'actifs, on automatise des tâches à faible valeur ajoutée au profit de la qualité de service et de la performance, le tout sans frais cachés. Résultat, notre offre est deux à trois fois moins chère que la moyenne du marché, banques en ligne comprises », affirme Sébastien d'Ornano.

4 clés pour tirer le meilleur du crowdlending

Cette déclinaison du crowdfunding permet à des particuliers de prêter de l'argent à des TPE-PME en phase de développement.

Le crowdfunding immobilier promet d'attractifs rendements d'environ 7% en moyenne. Mais s'aventurer sur ce terrain à peine défriché exige quelques précautions.

1 CIBLER DES PLATES-FORMES AGRÉÉES
C'est la première chose à faire. Cadrées par la loi du 1^{er} octobre 2014, les plates-formes de financement participatif (Lendix, Unilend, Lendopolis, Lendosphère, Credit.fr, etc.) doivent absolument être agréées auprès des autorités de régulation (ACPR et/ou AMF) en tant qu'IFP (intermédiaire en financement participatif) ou CIP (conseiller en investissement participatif).

2 DÉBUSQUER LES CHIFFRES
Les plates-formes ne respectent pas toujours leurs obligations d'information sur la prise de risque intrinsèque au financement participatif. Pourtant, comme le rappelle Mathieu George, fondateur du blog Crowdlending.fr, « il est indispensable de pouvoir détecter le taux de défaut des projets financés en identifiant, dans les pages "statistiques" de la plate-forme, la part des non-remboursements ». Selon une étude de

Chacun de ces acteurs a son propre ADN, mais tous ont la même ambition : démocratiser la gestion de patrimoine haut de gamme en optimisant les stratégies de placement et le suivi financier des internautes qui acceptent de leur confier leur épargne, quels que soient les montants en jeu (de zéro à plusieurs centaines de milliers d'euros).

La force de l'algorithme
Pour ce faire, ces fintech systématisent le conseil financier le mieux adapté au profil de risque et objectifs de chacun en se servant d'algorithmes et logiciels complexes, les fameux « robo-advisors » (conseillers robots). Les salles de marchés explorent depuis longtemps déjà les techniques d'optimisation du couple rendement-risque, issues, entre autres, des travaux sur la « diversification efficiente » des prix Nobel d'économie Harry Markowitz, Merton Miller et William Sharpe. Mais les fintech patrimoniales vont un cran plus loin en faisant de ces logiciels la clef de voûte de leur modèle commercial.

Coaching financier
Se présentant comme des coaches financiers, les fintech agissent sur les trois dimensions classiques de la gestion patrimoniale que sont le diagnostic, la prescription et le suivi. La plupart d'entre elles recourent aux agrégateurs de comptes. En plein essor, ces outils, développés en interne ou en partenariat avec des spécialistes du domaine (Linxo, Bankin', Fiduéo racheté par Boursorama, etc.) permettent de centraliser sur une seule interface l'ensemble des comptes (déposits, livrets, assurance-vie, épargne salariale, etc.) détenus par une même personne avant, le cas échéant, d'aller plus loin dans leur réorganisation.
« Cette synchronisation fournit à chaque utilisateur une vue d'ensemble clarifiée de sa situation financière et de ses postes de dépenses », indique Joan Burkovic, CEO de Bankin', qui vient de nouer un partenariat avec

Yomoni. Une fois cette photo en main, les utilisateurs sont invités à l'améliorer en fonction de leur degré d'aversion au risque, estimée par la fintech sur la base de techniques pointues de profiling. « Nous leur faisons une recommandation sur mesure sous la forme d'une allocation d'actifs personnalisée dans une enveloppe fiscale adaptée », précise Sébastien d'Ornano, président exécutif de Yomoni.

Pour l'heure, la plupart des solutions financières convergent vers l'assurance-vie multisupport. Conçus en général en partenariat avec Suravenir (Crédit Mutuel Arkéa) ou Generali, deux assureurs familiaux des offres Internet, les contrats proposés s'articulent autour d'un fonds en euros garanti mieux rémunéré que la moyenne du marché et une dizaine de profils d'investissement plus ou moins risqués. Il s'agit le plus souvent de fonds indiciels cotés, les ETF (« exchange

traded funds »), peu chargés en frais de gestion, parfois complétés par une gamme de FCP (fonds communs de placement) classiques.

Chaque fintech accommode ensuite à sa sauce cette base commune. Certaines élaborent et pilotent elles-mêmes les profils via des mandats de gestion (Yomoni, WeSave) tandis que d'autres délèguent l'élaboration et le suivi des allocations types à un sélecteur ou une société de gestion extérieure (Advize travaille avec Morningstar, Grisbee avec Carmignac, etc.).

Outre l'assurance-vie, Yomoni propose par ailleurs un compte titres et un PEA (en partenariat avec le Crédit Agricole). Quant à FundShop, il ne vend pas de contrat maison, mais restructure des combinaisons de placements déjà souscrits auprès d'une douzaine de partenaires, dans différentes enveloppes fiscales (assurance-vie, PEA, épargne d'entreprise...).

« Météo de l'épargne »

Les fintech patrimoniales génèrent une double valeur ajoutée. Tout d'abord, les nouvelles techniques d'agrégation de comptes, de « profiling » affiné (questions croisées, mise en situation au travers de jeux de finances comportementales, etc.) et de suivi des allocations favorisent la bonne adéquation du conseil financier aux besoins de l'épargnant, y compris dans la durée. « Chaque semaine nous proposons une météo de l'épargne, un rapport personnalisé avec des informations compréhensibles, et, si nécessaire, des alertes avec une recommandation d'arbitrage », précise Olivier Gentier, directeur général d'Advize Group. Chez certains ce service est gratuit, chez d'autres il est facturé (9,90 euros par mois chez Grisbee pour le forfait Zen par exemple et 49,90 euros pour un suivi « VIP »).

— Laurence Delain

Il a dit



« Nous répliquons les meilleures pratiques de la gestion de patrimoine en les rendant accessibles au plus grand nombre grâce aux nouvelles technologies. »

MAXIME CAMUS Associé fondateur et directeur général de Grisbee

Photo DR

IMMOBILIER LOCATIF

COMMUNIQUÉ

Avec Réside Études, cumulez investissement dans la pierre, avantages fiscaux et revenus garantis.

Sécuriser l'avenir est une priorité pour de nombreux particuliers. Que ce soit pour s'assurer un revenu complémentaire pour préparer sa retraite ou pour transmettre un patrimoine à ses proches, l'acquisition d'un bien immobilier qui rapporte est une solution que beaucoup envisagent.

Si tous ceux qui projettent d'investir ont des objectifs distincts, chacun recherche un produit à fort rendement, sans risques, peu contraignant et entrant dans un cadre fiscal avantageux. Bien évidemment, peu de produits rassemblent aujourd'hui ces attentes.

L'acquisition d'un bien en Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) tire parfaitement son épingle du jeu, et tout particulièrement lorsqu'il est situé dans une résidence avec services pour étudiants, pour seniors ou pour les actifs en déplacement (Apparthotels). Nous allons voir quels en sont les atouts.

UN RATIO RISQUE/RENDEMENT INTÉRESSANT

Vous devenez propriétaire d'un bien immobilier sur un marché à fort potentiel, où la demande de logements ne cesse de progresser. Leader dans ce secteur depuis plus de 28 ans le Groupe Réside Études propose des produits parfaitement situés et bien desservis dans des villes of-

frant des perspectives locatives plus que favorables.

Lorsque l'on dispose d'un bien dédié à la location, on se demande toujours s'il sera occupé en permanence. Le problème ne se pose pas avec Réside Études, puisque le groupe s'engage à vous verser vos revenus que le bien soit loué ou non : jusqu'à 4,25%, garantis nets de charges et indexés⁽¹⁾.

UN INVESTISSEMENT « CLÉ EN MAIN », PARFAITEMENT GÉRÉ

Réside Études met à disposition son expertise pour la gestion du bien (recherche des locataires, état des lieux, quittances, paiement des charges, entretien...). Ce savoir-faire contribue à la sérénité de ceux, qui souhaitent s'affranchir des démarches fastidieuses liées à la gestion d'un bien en location.

UN STATUT QUI OPTIMISE LA FISCALITÉ DE CET INVESTISSEMENT

Grâce au statut avantageux de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), vous pouvez amortir dans le temps votre in-

vestissement. Les amortissements de l'immobilier et du mobilier sont alors déductibles sur le bénéfice d'exploitation. Dans ce cadre, les recettes ne sont ni soumises à l'impôt sur le revenu⁽²⁾, ni aux prélèvements sociaux pendant de nombreuses années.

Vous récupérez aussi le montant de la TVA dont le taux est de 20%⁽³⁾. Il est à souligner que le Groupe Réside Études, avance cette somme aux investisseurs qui n'ont donc plus à penser à leur apport personnel. Un vrai coup de pouce !

Pour vous assurer des revenus réguliers sur le long terme, ou dans la perspective de transmettre un patrimoine « valeur pierre », les produits Réside Études offrent la solution idéale, puisqu'ils cumulent économies d'impôts, acquisition d'un bien immobilier et rendement sécurisé. Le Groupe ayant été récompensé aux Pyramides de la Gestion de Patrimoine dans la catégorie « Résidences avec services », nous comprenons mieux pourquoi plus de 20 000 investisseurs ont déjà fait ce choix.



Retrouvez-nous sur le STAND K28

Centre de Congrès de Lyon 28 et 29 SEPT 2017



Renseignements immédiats : 01 53 23 25 95

GROUPE
RÉSIDE ÉTUDES

PROMOTEUR ET GESTIONNAIRE - EXPLOITANT

42, avenue George V - 75008 Paris
www.reside-etudes-invest.com

(1) Taux proposé au 01/09/2017, selon les stocks disponibles. Revenus nets de charges d'entretien, selon les conditions du bail commercial proposé par le Groupe Réside Études et ses filiales, hors impôts fonciers et taxe d'ordures ménagères, et dans le cadre de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP). (2) Dans le cadre de la Location Meublée Non-Professionnelle (LMNP). Revenus nets d'impôt à due proportion du montant des amortissements. (3) Remboursement de la TVA au taux actuel en vigueur, dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier dans une résidence avec services ou de tourisme gérée par un exploitant professionnel article 261/D4 du Code Général des Impôts. - Société par Actions Simplifiée au capital de 20 000 000 € - RCS PARIS B 350 902 102 - FR 44 350 902 102 - APE 6831Z. Titulaire cartes professionnelles G 3246 et T 6338 délivrées par la préfecture de Paris. Garantie financière : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.

IMMOBILIER // Comment acheter un bien qui ne sera pas celui du voisin et pourra mieux se valoriser. Diverses pistes sont à explorer selon l'usage qu'on veut en faire.

Trois idées originales pour investir

Opter pour un écoquartier

① L'offre de logements neufs se concentre de plus en plus dans des écoquartiers qui fleurissent dans de nombreuses villes de France. Il s'agit souvent d'ex-terrains de l'Etat ou d'anciennes friches (industrielles, ferroviaires) reconvertis en nouveau quartier en raison de la taille imposante du foncier. Au programme, la création d'un « morceau de ville » autonome, doté de logements, de commerces, de bureaux, d'équipements publics avec des transports en commun. « L'immeuble neuf n'est pas créé de façon isolée. C'est un des éléments composant un ensemble urbain conçu pour offrir une qualité de vie aux résidents », indique Nordine Hachémi, PDG de Kaufman & Broad.

« Dès sa conception, ce quartier fait la part belle au développement durable. Les constructions sont économes en énergie, le ramassage des ordures (par pneumatique) est organisé pour générer le moins de nuisances et le chauffage urbain parfois mutualisé. Il y a toujours des espaces verts généreux, des circulations douces », détaille Olivier Bokobza, directeur général du pôle résidentiel de BNP Paribas Immobilier. Choisir un écoquartier donne l'opportunité d'acheter moins cher que dans un secteur ancien établi.

Choisir un immeuble d'architecte « star »

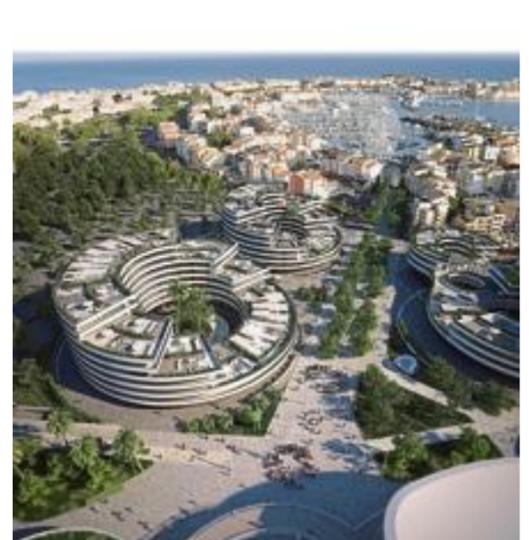
② Emblématiques d'un quartier en création ou en recomposition, les immeubles d'architectes « stars » (Nouvel, Ricciotti, Willmotte) offrent des formes atypiques, des façades originales avec en prime des matériaux particuliers (acier, verre, etc.). « C'est une valeur ajoutée esthétique et visuelle qui singularise l'immeuble », commente Bruno Derville, directeur général immobilier résidentiel de Vinci Immobilier. Conçus pour



Le quartier Clichy-Batignolles à Paris, exemple d'un écoquartier. Photo Thomas Samson/AFP



Un local commercial peut servir à de la location saisonnière de courte durée. Photo Michel Gaillard/REA



Le programme Iconic au Cap d'Agde est signé par Willmotte & Associés. Photo Kaufman & Broad / J.-M. Willmotte

être un « signal » fort dans le paysage urbain, ces constructions sont souvent voulues par les villes qui orchestrent la création ou le réaménagement d'un quartier. S'offrir un appartement dans un immeuble « signé » n'est parfois pas beaucoup plus cher qu'une construction standard. « C'est surtout le prix du foncier et de la construction que l'on paie dans le prix de vente. Le surcoût dû aux services d'un architecte de renom parvient à se lisser et même à être absorbé sans répercussion majeure sur le prix », indique Philippe Denis, directeur commercial de Cogedim.

Cibler un commerce pour de la location type « Airbnb »

③ Face au durcissement des conditions de la location de type « Airbnb », à Paris et dans d'autres grandes villes de France, il convient de respecter les règles sous peine d'être hors la loi. Pour conserver ce filon de la rentabilité

élevée, certains investisseurs ciblent d'autres surfaces : d'anciennes boutiques situées en pied d'immeuble où il est possible de réaliser des locations saisonnières de courte durée en toute légalité car le local est commercial.

« Avant d'acheter ce genre de bien, il faut s'assurer d'être en mesure de prouver à la municipalité la commercialité du local dans le passé et pouvoir remonter jusqu'en 1970 », indique Robin Calligaris, de l'agence Connexion Immobilier Saint-Paul. Selon ce dernier, on peut aujourd'hui dénicher dans la capitale de tels locaux commerciaux en rez-de-chaussée et même en étage dans d'anciens ateliers (confection, joaillerie).

Deux exemples parisiens récents : dans le quartier Arts et Métiers, un ancien salon de coiffure de 67 m² à refaire s'est adjugé 10.500 euros le mètre carré ; rue de Bretagne, une ancienne boutique de 10 m² à rénover s'est vendue 11.500 euros le mètre carré.

— Laurence Boccard

Montages astucieux, mode d'emploi

Acheter de l'immobilier démembré, c'est-à-dire uniquement la nue-propriété du bien, permet d'acheter moins cher et de faire des économies fiscales. Explications.

● DANS LE NEUF

Depuis une dizaine d'années, quelques lots dans un programme neuf sont régulièrement proposés à la vente en démembrement de propriété à des épargnants. Comment ce montage fonctionne-t-il ?

La nue-propriété est acquise par un particulier et l'usufruit temporaire consenti à un bailleur social. Ce dernier se charge de tous les lots en démembrement du programme. Il s'occupe de l'entretien et de la location des appartements pendant 15 à 18 ans, une durée variable selon les opérations. Le nu-propriétaire ne s'occupe de rien et ne

paie aucune charge liée à l'appartement (taxes, impôts). A l'issue de cette longue période, il retrouve la pleine propriété avec la possibilité de jouir du bien, de le louer ou de le céder.

Quels sont les avantages de cette acquisition en deux temps ? D'abord, investir dans de la nue-propriété est moins onéreux qu'en pleine propriété. « La décote peut aller de 30 à 40 % », souligne Julien Joubert, président du groupe Quintésens. Ensuite, grâce à la décote et la valorisation du bien pendant 15 ans, l'argent placé fructifie et assure une rentabilité « mécanique » de 3 à 4 %. Ensuite, la fiscalité. « La détention de cet immobilier ne génère pas pour le nu-propriétaire de revenus locatifs pendant 15 à 18 ans. C'est donc fiscalement neutre », indique Eric Ninu, directeur commercial d'iSelection. De plus, la détention d'un bien en nue-propriété n'est pas assujettie à l'ISF et au futur IFI.

● DANS L'ANCIEN

Moins connu que le démembrement de propriété dans le neuf mais tout aussi efficace, l'investissement dans la nue-propriété dans l'ancien s'avère une solution pour se constituer un patrimoine sans le payer au prix fort. Ici, la palette des biens est plus variée. On accède à des habitations de centre-ville, à des adresses réputées et dotées du charme de l'ancien. Ces transactions sont réalisées de gré à gré et organisées avec ou sans intermédiaire.

Le montage est le suivant : l'acheteur paie au vendeur (un senior) la valeur de la nue-propriété. Ce dernier, étant usufruitier, reste « dans les murs ». Le montant de la décote est calculé sur la base d'une durée déterminée (entre 10 et 25 ans), du prix du bien et de l'âge du vendeur.

« La réduction sur le prix peut aller de 25 à 50 % selon les situations », affirme Thomas Abinal, fondateur de Monetvia, spécialisée dans le démembrement temporaire dans l'ancien. En cas de décès du vendeur avant la durée fixée au départ, l'acheteur s'engage à verser une indemnité aux héritiers du vendeur jusqu'à la date prévue.

Autre scénario : si l'usufruitier décide de rester « chez lui » au-delà de la période impartie, c'est l'assureur (Allianz) qui dédommagera le nu-propriétaire sous la forme d'une rente (voir exemple). Au préalable, le senior aura souscrit une assurance pour couvrir ce scénario.

En revanche, il y a une différence majeure avec le neuf : la valeur de la nue-propriété est comptabilisée dans le patrimoine de l'ISF, bientôt remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

— L. B.

Exemple de démembrement dans le neuf

Un deux pièces de 53,5 m², avec une terrasse de 9,5 m² et un jardin de 21 m², situé avenue de la Reine-Victoria à Nice.

— Durée du démembrement : 18 ans.
— Le prix d'achat en nue-propriété est de 242.750 euros (frais de notaire inclus), soit 58 % du prix de la pleine propriété (418.500 × 58 %).
Sur la base d'une revalorisation annuelle du bien pendant dix-huit ans, cet appartement vaudra à terme, en pleine propriété et s'il est revendu, 503.100 euros.
Ce gain « mécanique » de 260.350 euros (503.100 - 242.750) équivaut à une rentabilité annuelle de 4,1 %.
Source : PERL

Exemple de démembrement dans l'ancien

Un deux pièces de 49,5 m² à Paris (10^e) vaut 410.000 euros en pleine propriété. Le vendeur est âgé de 78 ans et décide de conserver l'usufruit pendant 16 ans. L'usufruit vaut 167.000 euros et la nue-propriété s'élève à 243.000 euros (410.000 - 167.000). L'investisseur paie l'opération 257.500 euros (frais de notaire et honoraires compris). La décote obtenue est de 37 %, soit 16 ans de loyers perçus immédiatement.
— Scénario n° 1 : 16 ans après, l'investisseur devient plein propriétaire.
— Scénario n° 2 : au bout de 10 ans, l'usufruitier décède et l'investisseur devient plein propriétaire plus tôt. Il doit verser un complément de 45.000 euros aux héritiers du défunt.
— Scénario n° 3 (rare) : 16 ans après, le vendeur veut rester dans les lieux. Une « rente différée » annuelle de 11.040 euros est servie à l'investisseur jusqu'à son départ.
Source : Monetvia

Novaxia

IL Y A 10 ANS,
NOUS
INVENTIONS
LE CAPITAL
DÉVELOPPEMENT
IMMOBILIER !

#AUDACE #INGÉNIOSITÉ
#VISION #ÉCOUTE #PASSION

PATRIMONIA
Hall 1
Stand CO2

www.novaxia.fr