



vie privée | patrimoine



Méthode Fire, assurance vie, marchés actions, immobilier...

Des placements qui rapportent ? Chiche...

La méthode Fire, venue des États-Unis, vise à acquérir une indépendance financière afin de quitter le monde du travail le plus tôt possible. Pas de doute, elle suscite un intérêt croissant en France. Admettons que l'objectif soit atteint, encore faut-il vivre le mieux possible de ses rentes. Une seule recette, à part dépenser peu : placer le plus efficacement possible son capital. Des placements qui rapportent ? Chiche...

Marchés financiers et immobilier, deux moyens de se constituer un patrimoine
À cet égard, l'assurance vie reste un placement incontournable en raison de sa liquidité et de sa fiscalité avantageuse, estiment les professionnels. Pourtant, de prime abord, la baisse du rendement des fonds en euros risque de sembler dissuasive. D'autant que les compagnies d'assurances, qui éprouvent de plus en plus de difficultés à offrir à la fois une garantie du capital et la liquidité de l'épargne à tout moment, ont mis ces dernières semaines des barrières à l'entrée sur

le fonds euros. Pour Albert d'Anthoüard, directeur de la clientèle privée chez Nalo, « cette décision inévitable constitue en réalité une chance pour les épargnants qui vont enfin s'intéresser à la finance et aux moyens de faire fructifier réellement leur épargne en prévision de la retraite, d'un projet immobilier ou d'une transmission. Il faut que le grand public comprenne qu'un investissement sans risque implique un rendement négatif. Si on place 100 euros, au bout de dix ans, on récupère moins de 100 euros, c'est le paradoxe des taux négatifs ! »

Il faut que le grand public comprenne qu'un investissement sans risque implique un rendement négatif. Si on place 100 euros, au bout de dix ans, on récupère moins de 100 euros, c'est le paradoxe des taux négatifs ! – Albert d'Anthoüard, Nalo.

Pas de rendement sans risque

Pour la retraite, l'épargne doit être investie de manière adéquate en fonction du nombre d'années avant le départ. Plus cet horizon est lointain, plus il est utile de se tourner vers les marchés actions qui, à long terme, restent les plus rémunérateurs malgré leur forte volatilité. Cette exposition aux actions devra bien sûr être progressivement diminuée à l'approche du départ à la retraite de manière à sécuriser les gains. « Dans une vision de court terme, une allocation de 70 % en fonds en euros et de 30 % en fonds obligataires dans le cadre d'une assurance vie constitue un placement faiblement risqué : sur les dix dernières années, cette allocation a atteint un rendement moyen de 5 % par an », indique Albert d'Anthoüard. À long terme, l'assurance vie autorise l'accès à des fonds investis en actions histoire de faire varier leur proportion au fur et à mesure de l'existence. Pour doper un peu plus leur rendement et baisser les frais, de plus en plus d'épargnants se tournent vers les fintechs, comme Nalo, qui investissent exclusivement dans des fonds indiciels cotés, les ETF (*Exchange Traded Funds*). Les banques en ligne (Altaprofits, Assurancevie.com, Mes-placements, Linxea, Fortuneo, Boursorama, ING Direct, BforBank, etc.) proposent également des contrats multisupports qui se distinguent par leur bon rapport rendement/coût. Moyennant des frais nettement inférieurs à ceux des réseaux classiques, leurs offres, ultra-diversifiées, donnent accès à des gestions de qualité profilées par risque, pilotées par des Maisons de renom (Lazard Frères Gestion, Edmond de Rothschild AM, Carmignac, DNCA, etc.).

L'immobilier, une valeur sûre

Pour améliorer son pouvoir d'achat, pourquoi ne pas réduire ses impôts tout en investissant sur le long terme grâce à la défiscalisation immobilière ? Plusieurs dispositifs coexistent. Lancé cette année, le Denormandie (du nom du ministre chargé de la Ville et du Logement), offre une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % à l'investisseur qui rénove et met en location un bien immobilier dans l'une des 222 villes du programme Action cœur de ville. Le montant des travaux doit représenter au moins



vie privée | patrimoine

25 % du prix du logement acheté. Si l'avantage fiscal est intéressant, les conseillers en investissement restent prudents. « Le prix d'achat est faible, mais encore faut-il maîtriser le coût de la rénovation. Ce dispositif s'adresse aux investisseurs aguerris, qui connaissent très bien le marché sur lequel ils comptent acheter », estime Sabine Jiskra, responsable de la gestion de la fortune à l'Institut du Patrimoine. Le Pinel (du nom de la ministre du Logement en 2014-2016) reste très populaire en France. Il offre à un investisseur d'acheter un bien neuf en zone tendue et de le mettre en location durant six, neuf ou douze ans pour profiter d'une baisse d'impôt de 12, 18 ou 21 %, calculée sur le prix de revient du logement dans la limite de 300000 euros. Les loyers sont plafonnés, tout comme les ressources des candidats à la location. « Ce dispositif est fiscalement attractif, mais il faut veiller à ne pas surpayer le bien. Il faut également étudier la démographie. Plus la population croît, plus l'investissement a des chances d'être rentable », souligne Sabine Jiskra. La professionnelle

Certains emprunteurs à hauts revenus ont de l'épargne mais ils font le choix de ne pas l'injecter dans le projet pour emprunter le maximum, compte tenu des taux record ! En revanche, ils la placent dans la banque, ce qui aide à obtenir un taux encore plus bas ! – Sandrine Allonier, vousfinancer.com

recommande également l'investissement dans les résidences services par l'intermédiaire du dispositif Censi-Bouvard (du nom des députés Yves Censi et Michel Bouvard). Il consiste à investir dans l'immobilier géré neuf – résidence senior, résidence étudiante, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad)... – et de bénéficier en contrepartie d'une baisse d'impôt égale à 11 % du montant global de l'investissement locatif, dans la limite de 300000 euros sur neuf ans. L'investisseur récupère également la TVA sur le prix du bien. Attention, ce dispositif doit s'arrêter fin 2021. L'investisseur pourrait également opter pour le statut de loueur meublé non professionnel, dont la





fiscalité est également avantageuse. L'investisseur va déduire de ses loyers l'intégralité de ses charges (intérêts d'emprunt, charges de copropriété, frais de comptabilité...). Il bénéficie également de l'amortissement du bien, de quoi diminuer pendant une très longue période l'impôt sur les recettes de cette activité locative.

SCPI, pratiques, mais attention aux frais

Toujours au chapitre immobilier, les Sociétés civiles de placement en immobilier (SCPI) représentent une alternative de plus en plus appréciée des Français/es. En 2018, les SCPI ont dégagé un rendement moyen de 4,35 % et certaines sociétés de gestion proposant des SCPI spécialisées et diversifiées à l'étranger comme Corum AM sont parvenues à dégager davantage. Ainsi, la SCPI Corum Origin, investie à 89 % hors de France et dans 12 pays, a dégagé en 2018 un rendement de 7,28 % avant impôts. Au-delà du rendement, la pierre-papier présente le triple avantage d'une accessibilité au plus grand nombre, le placement exonère le particulier des soucis de gestion et offre l'avantage d'un placement bien plus rapide à monter qu'une opération d'immobilier physique. « Toutefois, les SCPI ne sont pas dépourvues d'inconvé-

nients. Les frais de souscription et de gestion annuels risquent de s'alourdir. De plus, leur durée de détention est longue et leur revente avant échéance parfois plus compliquée que prévu », prévient Sabine Jiskra.

Osez le crédit

Enfin, tous les experts sont d'accord : le crédit n'a jamais été un aussi puissant levier pour capitaliser. Selon le baromètre Vousfinancer, certains investisseurs ont décroché des taux à 0,55 % sur 20 ans. Certains profils obtiennent également d'excellents taux de crédit sans pour autant présenter de l'apport. C'est le cas à Rennes, Grenoble, Lyon, ou Saint-Étienne. « Certaines banques prêtent encore sans apport, même si elles sont moins nombreuses en cette fin d'année. Elles le font au cas par cas... pour les jeunes notamment, de moins de 35 ans, ou les beaux profils, paradoxalement. En réalité, certains emprunteurs à hauts revenus ont de l'épargne mais ils font le choix de ne pas l'injecter dans le projet pour emprunter le maximum, compte tenu des taux record ! En revanche, ils la placent dans la banque, ce qui aide à obtenir un taux encore plus bas ! », explique Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer.

PIERRE-JEAN LEPAGNOT