



votre argent

CHOISIR LES BONNS PLACEMENTS MALGRÉ LA BAISSSE DES TAUX

Les taux bas sont une aubaine pour les emprunteurs : ils permettent de souscrire un prêt immobilier, ou de renégocier un ancien crédit, dans d'excellentes conditions. Mais, à l'inverse, ils pénalisent les épargnants. Depuis le 1^{er} août 2014, le livret A ne rapporte plus que 1 %. L'assurance-vie n'est pas mieux placée. La moyenne des rendements des fonds en euros frôle les 2,5 % avant impôts et prélèvements sociaux. En cause, la politique monétaire européenne, responsable de la chute des taux des emprunts d'Etat. Qui entraînent à leur suite la plupart des obligations contenues dans les fonds en euros.

Mais ce contexte n'empêche pas de trouver des solutions. Nouvelles formes d'assurance-vie, nouveau plan d'épargne en actions, finance participative... De nouveaux outils qui signifient une prise de risque accrue et des rendements moins linéaires. Moins de capital garanti et davantage de diversification : il faudra à l'avenir être plus vigilant, ou choisir d'être conseillé, pour gérer le patrimoine familial. Des incitations fiscales ont été mises en place : un atout réel pour un complément de performance.

Etre plus vigilant, se faire conseiller pour parer aux risques

COORDINATION MARIE-PIERRE GRÖNDAHL





Des fonds en euros « nouvelle génération »

L'âge d'or de l'assurance-vie est révolu. Depuis 2012, les rendements des fonds en euros (85% des 1500 milliards détenus dans les contrats des Français) ont franchi à la baisse les 3%. Loin des 4% et plus d'il y a dix ans.

Le déclin risque a priori d'être durable. « Les rendements des fonds en euros traditionnels périclitent. Et vont continuer à baisser dans les années à venir, à cause de la diminution des taux des dettes souveraines », analyse Jérémy Aras, responsable des produits financiers à l'Institut du patrimoine. « Avec le fonds en euros, vous payez deux fois le déficit budgétaire : une première fois en tant que contribuable, sollicité par une pression fiscale accrue. Et une seconde en tant qu'épargnant, avec un rendement en baisse », renchérit Olivier Potellet, président de Legal & General France.

La riposte ? Des produits plus rémunérateurs et tout aussi sécurisés : les

« fonds en euros dynamiques » ou fonds « en euros actifs ». « Les fonds en euros dynamiques restent des "fonds en euros" à part entière. Ils conservent la garantie du capital et la liquidité à tout moment », explique Bernard Le Bras, président du directoire de Suravenir. Trois types se distinguent : à orientation immobilière, actions ou diversifiée. Dans ce dernier cas, une « poche de diversification a pour but de surperformer les fonds en euros classiques », explique Vincent Dubois, directeur général de Nortia. En ce qui concerne les fonds dynamiques exposés aux actions, il faut être capable d'accepter de sous-performer les fonds en euros durant les périodes de baisse des marchés. Quant au fonds en euros immobilier, « le risque est qu'il soit fermé aux souscriptions et aux rachats à un moment donné », précise Bernard Le Bras.

En contrepartie, ces fonds en euros « nouvelle génération » peuvent rapporter annuellement entre 0,5 et 1% de plus que la moyenne des fonds en euros. Certains professionnels restent néanmoins sceptiques, et préfèrent diversifier les avoirs de leurs clients en dehors du support en euros. C'est le cas d'Olivier Potellet : « Un fonds en euros doit être "pur", c'est un gage de transparence accrue. Une allocation diversifiée dans différents secteurs ou diverses zones géographiques peut parfaitement s'envisager dans votre assurance-vie, mais avec l'accompagnement d'un conseiller patrimonial », estime-t-il. Autre inconvénient, ces fonds en euros à taux plus élevés ne sont pas disponibles dans tous les contrats, loin s'en faut. ■

Gros plan sur deux nouveaux contrats



Vie-génération

Ce contrat est destiné aux épargnants qui possèdent un gros contrat d'assurance-vie. En contrepartie d'un allègement de la fiscalité sur la transmission des avoirs à son décès, le souscripteur d'un contrat vie-génération doit investir au moins 33% de cette épargne sur des placements risqués, peu liquides et jugés prioritaires par le gouvernement : PME, logement social et intermédiaire, économie sociale et solidaire. Le capital n'est pas garanti.

Euro-croissance

L'euro-croissance se situe à mi-chemin entre le fonds en euros, à capital garanti à tout moment, et les fonds en unités de compte, plus risqués. Là encore, c'est donnant-donnant : le capital investi est partiellement ou totalement garanti au bout de huit ans minimum, en échange d'une espérance de rendement meilleure que sur le fonds en euros. Ce système permet à l'assureur une gestion plus dynamique, grâce à un horizon plus long.



« Miser ce que l'on a déjà gagné »

Bernard Le Bras, président du directoire de Suravenir

Paris Match. L'assurance-vie en euros rapporte de moins en moins. Comment réagir ?

Bernard Le Bras. Plus personne ne devrait être investi à 100% sur le fonds en euros aujourd'hui. D'autres options à l'intérieur du contrat d'assurance-vie ont pour but de rapporter davantage, avec une prise de risque mesurée, sans remise en cause de votre capital.

C'est-à-dire ?

Les contrats actuels comportent des possibilités de dynamisation, où vous ne misez que ce que vous avez déjà gagné sur votre fonds en euros. Votre capital de base est sécurisé. Seuls vos excédents sont investis sur des fonds dynamiques, mais ni leur rendement ni leur capital ne sont garantis.

Existe-t-il des solutions à moindres risques ?

J'en vois trois dont chacune peut représenter 10% de votre contrat. Il y a les fonds d'immobilier d'entreprise comme les SCPI et les SCI, dont les performances sont très peu volatiles. En cas de crise, le risque de perte de valeur sur une année se limite à quelques points par an. Il y a ensuite les fonds patrimoniaux dont les meilleurs font mieux que le fonds en euros dans la durée, avec des performances rarement négatives sur une année complète. Pensez enfin aux produits structurés qui vous versent chaque année un coupon si l'indice boursier sur lequel ils sont indexés n'a pas baissé de 40%.

Eviter l'instabilité boursière en misant sur l'économie réelle

En 2014, les pouvoirs publics ont multiplié les initiatives, qui pourraient bouleverser le paysage des placements financiers.

En mars dernier naît le PEA PME, un nouveau plan d'épargne en actions qui promeut l'investissement dans les PME. Suivi en octobre par l'instauration d'un cadre juridique pour le financement participatif en vue de financer des start-up. Les financiers innovent aussi. Extend AM, une société de gestion indépendante, s'est ainsi spécialisée dans les « actifs tangibles », comme les conteneurs maritimes ou le secteur hôtelier. « Ces supports réservés aux professionnels sont désormais accessibles aux particuliers », se félicite Olivier Potellet, président de Legal & General France, qui a choisi de proposer un fonds hôtelier à ses clients. « Un hôtel est avant tout une PME. Le fonds achète ces hôtels, les rénove, optimise leur gestion, les fait monter en gamme, puis les revend

quelques années plus tard », détaille-t-il. Objectif ? Des rendements de 6 à 8 %. « Avec ce type de stratégies et à condition d'être rigoureux sur l'emplacement, on peut doubler ou tripler un rendement sûr », estime encore Olivier Potellet.

Autre avantage : ce type de placement permet de s'affranchir de la volatilité de la Bourse. Une caractéristique partagée par les FIP (fonds d'investissement de proximité) et les FCPI (fonds communs de placement dans l'innovation), qui permettent d'investir dans des PME non cotées avec une réduction d'impôt. « Les FIP et FCPI restent des produits risqués. Il ne faut ni généraliser les échecs de fonds très anciens, ni les performances des nouveaux », juge Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. Selon lui, il est normal que

leurs frais de gestion soient élevés. « L'investissement dans des PME non cotées exige des salariés qualifiés et du temps. » Ces placements profitent aussi à l'économie. « L'approche est d'octroyer un avantage fiscal, en contrepartie d'un financement par augmentation de capital. Chez Inocap, ces fonds servent à soutenir l'investissement dans l'innovation de PME françaises exportatrices », explique son directeur Olivier Bourdelas. ■



« Un rendement de 4% hors taxes garanti »

Dominique Menigault, directeur général adjoint de

Pierre & Vacances Conseil Immobilier

Paris Match. Quel est l'intérêt de la location meublée ?

Dominique Menigault. A l'achat d'un bien immobilier neuf, meublé et équipé, vous disposez de deux options : soit bénéficier du dispositif Censi-Bouvard (jusqu'à 33000 euros d'économies d'impôt sur neuf ans), soit bénéficier du régime de l'amortissement LMNP (non-imposition des revenus perçus). De plus, la TVA représentant 20 % du prix est récupérable.

Avec quels types de biens ?

Des biens classés "résidence de tourisme". Nous proposons, par exemple, des cottages et appartements d'exception au cœur de Villages Nature, une nouvelle destination écotouristique du groupe Pierre et Vacances-Center Parcs et Euro Disney, située à 6 kilomètres de Disneyland Paris. L'ouverture de cette destination à forte dimension environnementale est prévue en 2016.

Pour quel rendement ?

4% hors taxes, garantis par bail commercial ferme de dix ans. Spécificité : le propriétaire peut bénéficier de formules avec séjours, dont la durée est définie au moment de son acquisition. Les premiers revenus locatifs seront versés trimestriellement dès le démarrage du bail.



Qu'est-ce que le crowdfunding ?

Depuis le 1^{er} octobre 2014, la réglementation française permet de financer des TPE-PME via Internet. C'est ce que l'on appelle le financement participatif, ou « crowdfunding ». **On distingue deux formules d'investissement : le prêt aux entreprises et l'investissement au capital. Le principe du prêt ?** Une entreprise dotée d'un projet à financer s'affiche sur un site de financement participatif. Elle y annonce le montant souhaité et la durée de l'emprunt. L'épargnant peut choisir parmi plusieurs entreprises et reçoit des intérêts de 5% à 10% selon les projets. Le risque ? La faillite de l'emprunteur. Sans oublier que la fiscalité peut amputer la rémunération de moitié. **Vous pouvez aussi investir au capital de TPE-PME** ou de start-up en quête de capitaux. La prise de risque est maximale et la liquidité quasi nulle, aucun marché secondaire des parts n'étant organisé. Pour compenser, de nombreuses opérations offrent des réductions d'impôt sur le revenu ou d'ISF aux souscripteurs.

Comment contourner le plafonnement

Depuis le 1^{er} janvier 2013, défiscaliser son impôt sur le revenu est devenu plus complexe, à la suite du plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros.

Défiscalisation immobilière, emploi à domicile, investissement dans les PME... Nombre d'outils permettant de payer moins d'impôt sont inclus dans le plafond. Il existe pourtant des moyens parfaitement légaux de contourner cette contrainte décidée par François Hollande. L'un



d'eux consiste à préparer votre retraite, tout en effaçant une partie de vos revenus soumis à l'impôt sur le revenu, avec le plan d'épargne retraite populaire (Perp) ou le dispositif Madelin. « Dans le Perp, ouvert à tous les salariés et cadres, ou la loi Madelin, réservée aux non-salariés, vous placez de l'argent qui se trouve bloqué jusqu'à l'âge de la retraite. En contrepartie, ces versements sortent de votre base imposable »,

explique Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. La gestion financière de ces produits est identique à celle d'un contrat d'assurance-vie. « Vous pouvez investir comme vous l'entendez, en choisissant des supports du type fonds en euros sans risque, mais très peu rémunérateurs. Ou opter pour une part de supports dynamiques, investis en actions ou en obligations », détaille le financier. Toutefois, les indépendants doivent se montrer vigilants. « Leurs versements sont assujettis au paiement de cotisations sociales », nuance-t-il.

Autre possibilité, l'investissement immobilier outre-mer, grâce à la loi Girardin. « Les avantages fiscaux de la loi Girardin sont multiples: le dispositif permet d'économiser 26 % d'impôt, le logement doit être loué à titre de résidence principale pendant seulement six ans et il bénéficie d'un plafond spécifique de 18000 euros par an de réduction d'impôt », expose Antoine Tranchimand. Mais tous les investissements ne se valent pas. Gare aux programmes immobiliers mal placés! La rentabilité des logements à La Réunion s'est érodée, alors que dans les Antilles, la solvabilité des ménages s'est dégradée depuis la grève générale de 2009. Restent Tahiti et la Guyane française, où les rendements bruts peuvent atteindre 4,5 % à 5 %. ■

3 Isf stratégies pour payer moins

Réduire sa base imposable

Les techniques sont nombreuses: souscription d'un Perp, achat de la nue-propriété d'un bien, donation, achat de biens exonérés comme les œuvres d'art. Votre motivation ne doit pas être purement fiscale: l'administration veille!

Limiter ses revenus

Le total de votre ISF, de votre impôt sur le revenu, de votre contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et de vos prélèvements sociaux ne peut excéder 75 % de vos revenus. Les supports de capitalisation des revenus (assurance-vie, PEA...) et les investissements générateurs de déficit foncier sont à privilégier.

Réduire son impôt

Jusqu'au moment de la déclaration ou presque, on peut réduire l'ISF. Grâce à l'investissement direct ou indirect (via les FIP et FCPI) au capital de PME, ou au don à des organismes d'intérêt général. Dans le premier cas, la réduction d'impôt est égale à 50 % des sommes versées, dans le second, à 75 %. Des avantages plafonnés.



« Plus vous êtes imposé, plus l'effet du Perp est important »

Jérémy Aras, responsable des produits financiers à l'Institut du patrimoine

Paris Match. Comment un salarié fortement imposé peut-il réduire sa pression fiscale?

Jérémy Aras. On évoque souvent le plafonnement annuel de 10000 euros de défiscalisation possible. Il comprend les lois de défiscalisation immobilière, ou les aides fiscales à l'emploi d'une nounou et d'une femme de ménage. On peut y ajouter une déduction fiscale. Comment?

Le plan d'épargne retraite populaire (Perp) offre une déduction fiscale de 10 % de vos revenus professionnels, dans la limite de

29625 euros par personne – un plafond cumulable avec celui de votre conjoint. Vous pouvez aussi consommer les déductions fiscales inutilisées au cours des trois années précédentes.

Qui a le plus intérêt à utiliser le Perp?

Plus vous êtes riche, plus votre défiscalisation avec le Perp est importante: pour 10000 euros versés, une personne soumise à la tranche à 45 % bénéficiera d'un avantage fiscal de 4500 euros. Ces versements n'entrent pas dans l'ISF, les fonds n'étant débloqués qu'à l'âge de la retraite, principalement sous forme de rente viagère.