Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

ARGENT DOSSIER

LIQUIDITÉS, ASSURANCE VIE, Où placer votre

Malgré la conjoncture morose et des taux d'intérêts très bas pour les placements sans risque, il existe de nombreuses opportunités pour doper la rémunération de son épargne. À condition d'accepter une dose de risque et de sortir des sentiers battus. Voici 14 pages pour découvrir les placements à privilégier en 2015.

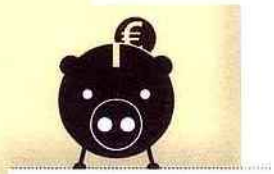
PAR AURÉLIEN FERRON, ÉRIC LEROUX ET VALÉRIE VALIN-STEIN

Les épargnants français sont les plus pessimistes, juste derrière les Japonais, selon l'étude Investor Pulse menée par BlackRock en août 2014 auprès de 20 pays. Ils placent au premier rang de leur préoccupation la préservation de leur capital, avant même le souhait de le faire fructifier.

Il faut accepter de prendre un risque mesuré avec son épargne

Jusqu'à présent, la sécurité pouvait être rémunératrice. Il suffisait d'investir en immobilier ou dans les fonds en euros sans risque de l'assurance vie. Mais aujourd'hui, pour obtenir une rentabilité correcte, il n'y a guère d'autres choix que d'accepter une petite dose de risque. Comment ? Dans quelles proportions ? Via quels produits ? C'est ce que nous vous proposons de découvrir dans ce dossier. Bien sûr, il ne sera pas aisé d'obtenir un rendement satisfaisant pour son épargne de précaution (voir p. 26). Mais les fonds en euros de nouvelle génération ou la souscription modérée d'unités de compte dans votre assurance vie peuvent doper votre contrat sans prise de risques démesurée (p. 28). Vu la conjoncture, les fonds investis en actions européennes sont à privilégier (p. 31). Des opportunités existent aussi en immobilier commercial et même en investissement locatif dans l'ancien à rénover, ce qui permet de défiscaliser les travaux (p. 33). Mais l'offre des produits d'épargne est plus diversifiée qu'il n'y paraît et il existe des solutions qui sortent des sentiers battus (p. 35). À force d'innovation, une poignée de start-up est même parvenue à créer une brèche dans le monopole bancaire et permet aux particuliers de devenir banquiers. Avec, à la clé, jusqu'à 10 % de rendement par an en prêtant leur argent à des PME.

ILLUSTRATIONS : MH



Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

BOURSE, IMMOBILIER...

argent en 2015?

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

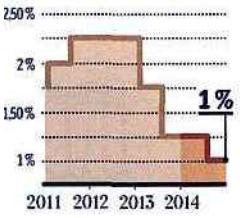
JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

Liquidités Ne vous contentez pas de tout placer sur les livrets réglementés

LE TAUX DU LIVRET A N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI BAS

Rendement net du Livret A



Malgré la faiblesse des rendements, il existe des solutions pour obtenir une rémunération satisfaisante de son épargne de précaution : les PEL et fonds en euros des assurances vie, et les livrets de partage.

Les faibles taux des placements de trésorerie devraient perdurer

Comme nous l'anticipions l'an dernier, les placements destinés à gérer vos liquidités n'ont guère été rémunérateurs en 2014. Pour la première fois de son histoire, le taux du Livret A est tombé à 1 % net au 1er août dernier, entraînant la chute des taux de l'ensemble des livrets réglementés, Livret de développement durable (LDD, 1 %) et Livret d'épargne populaire (LEP, 1,50 %). Il aurait même pu être encore moins avantageux si le gouvernement avait strictement appliqué sa formule de calcul, liée à l'inflation, inférieure à 0,50 % depuis l'été dernier. Or, la situation devrait perdurer. Ceci dit, ils font mieux que les autres placements de trésorerie traditionnels, à la peine depuis que la Banque centrale européenne (BCE) s'est engagée dans une politique de taux bas pour soutenir l'économie. Sans vigoureuse reprise économique (très improbable en 2015), le taux directeur de la BCE restera à un niveau très faible (0,05 % depuis septembre), entraînant, du même coup, une rémunération très basse des livrets bancaires fiscalisés, comptes à terme et autres Sicav monétaires, qui en dépendent directement.

Fiscalité. Les intérêts des livrets réglementés (Livret A, LDD, LEP et Livret Jeune) sont exonérés de tout prélèvement. Ceux des livrets bancaires fiscalisés, des comptes à terme et des plans d'épargne logement (PEL) de plus de 12 ans sont soumis à l'impôt sur le revenu (voir encadré ci-dessous) et aux prélèvements sociaux de 15,50 %.

Nos conseils

Conservez l'équivalent de 3 à 6 mois de revenus sur vos livrets d'épargne réglementés, à la disponibilité immédiate et nets de tout prélèvement. Même à 1 %, le taux du Livret A (22 950 € de versement maximal) et du LDD (12 000 €) a, au moins, le mérite de protéger votre épargne de l'inflation.

Vérifiez si vous n'avez pas droit au LEP (1,50 % net actuellement), en alternative – ou en complément – au Livret A et au LDD, car ses conditions d'ouverture ont été modifiées en 2014 pour concerner davantage de foyers. Pour ouvrir un LEP en 2015, votre revenu fiscal de 2013 (indiqué sur l'avis d'imposition 2014) ne doit pas dépasser 19 235 € pour un célibataire, 29 506 € pour un couple ou 39 777 € pour un couple avec 2 enfants.

Utilisez le fonds en euros d'une assurance vie performante pour investir une partie de votre épargne de précaution. Pour un fonds en euros rapportant 2,50 % brut par an, par exemple, le gain net s'établit à 1,24 % en cas de retrait dans les 4 ans suivant l'ouverture du contrat ; 1,74 %, entre 4 et 8 ans ; 2,11 % au-delà de 8 ans (sous conditions, voir p. 28). Mais il est aussi possible d'opter pour une imposition au barème de l'impôt sur le revenu, auquel cas un contribuable non imposable percevra 2,11 % net, quelle que soit la date d'ouverture de son contrat.

Pour être pertinente, cette stratégie suppose de bénéficier d'un contrat performant, sans frais d'entrée, dont les sommes

Calendrier fiscal des intérêts des livrets bancaires (1)

31.12.2014 ▸ Versement des intérêts
Prélèvement de 15,50 % de cotisations sociales et d'un acompte de 24 % pour l'impôt sur le revenu.

Printemps 2015 ▸ Déclaration d'impôt sur le revenu
Par défaut, réintégration des intérêts aux revenus imposables. Option possible pour un prélèvement libératoire de 24 %, si le total des intérêts perçus est inférieur à 2 000 €.

30.11.2015 ▸ Date limite de demande de dispense d'acompte Les célibataires au revenu fiscal de 2014 inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple(2)) peuvent demander à être dispensés de l'acompte de 24 % sur les intérêts perçus en 2016.

(1) Sont concernés l'ensemble des placements à revenus fixes (livrets fiscalisés, comptes à terme...). (2) Conditions en vigueur en 2014, susceptibles d'évolutions.

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

LIVRETS DE PARTAGE Gagnez davantage en partageant vos intérêts

Solidarité peut aussi rimer avec rentabilité grâce aux livrets de partage. Le principe : une partie des intérêts procurés par le livret, au moins 25 %, est directement reversée aux associations partenaires. *« Une somme d'autant plus utile que les associations n'ont pas à investir dans des frais de collecte pour récupérer cet argent »*, insiste Jérôme Henry, directeur du marché des particuliers et des produits solidaires au Crédit coopératif. Mais l'épargnant n'y perd pas, car le prélèvement forfaitaire sur les intérêts donnés n'est que de 5 %, alors que les intérêts conservés sont taxés, eux, au barème de l'impôt sur le revenu ou au prélèvement forfaitaire de 24 % (voir ci-contre). Surtout, ce don permet, l'année suivante, d'empocher une réduction d'impôt sur le revenu de 66 % (voire 75 % pour certaines associations) des intérêts versés. Au final, la rentabilité de ces produits est supérieure à celle de bien des livrets bancaires classiques et rapporte au moins autant que le Livret A. Tous ces produits, présentés ci-contre, sont labellisés par Finansol, attestant de leur caractère réellement solidaire.

NOTRE SÉLECTION

Nom du livret (distributeur)	Taux brut	Dépôt maximal à ce taux	Part des intérêts reversés	Taux net (1)
Livret d'épargne solidaire (Crédit municipal de Toulouse)	2 %	150 000 €	25 % (2) à 6 associations, au choix	1,17 %
Livret Épargne autrement (Maif)	1,85 %	10 000 €	25 % à 2 associations	1,08 %
Livret Agir (Crédit coopératif)	1,85 %	15 300 €	50 % à 20 associations, au choix	1,04 %
Livret d'épargne pour les autres (Crédit mutuel (3))	1,75 %	22 950 €	50 % (2) à 14 associations, au choix	0,99 %

(1) Pour un épargnant ayant opté pour le prélèvement forfaitaire de 24 %, compte tenu du partage minimal imposé par le livret et d'une réduction d'impôt de 66 % sur les dons. **(2)** Minimum. Le client peut choisir de verser plus. **(3)** Par le Crédit mutuel du Sud-Ouest. Les taux varient selon les caisses du Crédit mutuel et du CIC.

REA

En 2013, Action contre la faim et 24 autres associations se partageaient 2,76 millions d'euros des Livrets Agir du Crédit coopératif.

retirées en cours d'année bénéficient de la même rémunération que celles laissées sur le contrat. Ces critères sont remplis par les contrats internet assurés par Generali (Altaprofits Vie, Boursorama Vie, ING Direct Vie…), Spirica (BforBank Vie, Mesplacements Liberté…) ou Suravenir (Fortuneo Vie, LinXeAvenir…). Notez que les retraits sont possibles à tout moment et rapidement, souvent en moins d'une semaine.

Pensez au plan d'épargne logement pour un placement d'au moins 2 ans. Non imposés, les PEL de moins de 12 ans rapportent 2,50 % par an, soit 2,11 % net de prélèvements sociaux. Mais ils n'ont pas la souplesse d'un Livret A ou d'une assurance vie. Il est ainsi obligatoire d'y verser un minimum de 540 € par an (dans la limite de 61 200 €), sachant que tout retrait entraîne sa clôture immédiate. Attention aussi à ne pas retirer votre épargne les deux premières années, la rémunération passant alors à 0,75 % brut (0,63 % net).

N'utilisez les « superlivrets » que pour placer une somme importante sur une courte période. Proposés par Axa Banque, BforBank, ING Direct, Monabanq ou RCI Banque, ces livrets proposent des rendements très attractifs, mais pour de très courtes périodes : 4 % brut pendant 3 mois, par exemple, chez Axa Banque et BforBank. Une fois cette période promotionnelle terminée, ils rapportent rarement plus de 1,25 % brut par an, soit de 0,76 % à 1,06 % net, selon votre taux d'imposition.

Laissez de côté les livrets bancaires classiques et les comptes à terme des banques traditionnelles. Les premiers continueront à n'offrir que des rendements médiocres dans les mois à venir, inférieurs à 1 % brut (0,60 % à 0,85 % net). Quant aux seconds, leur rendement est à peine supérieur à ceux des livrets bancaires, alors même que des pénalités sont prévues si des retraits sont effectués avant le terme convenu. Une exception dans ce paysage : les livrets de partage (voir ci-dessus).

Indispensables
Les produits d'épargne réglementée, dont le PEL et les fonds en euros des contrats d'assurance vie.

À découvrir
Les livrets de partage.

À éviter
Les livrets fiscalisés des banques traditionnelles, comptes à terme, Sicav monétaires…

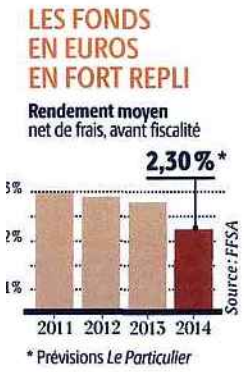
Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

Assurance vie Même moins rentable, elle reste un placement incontournable



Poids lourd de 1 500 milliards d'euros, l'assurance vie reste le placement préféré des Français. Mais, pour doper la performance de votre contrat, il est temps de vous intéresser aux fonds en euros de nouvelle génération, voire de diversifier votre investissement dans des unités de compte, plus risquées.

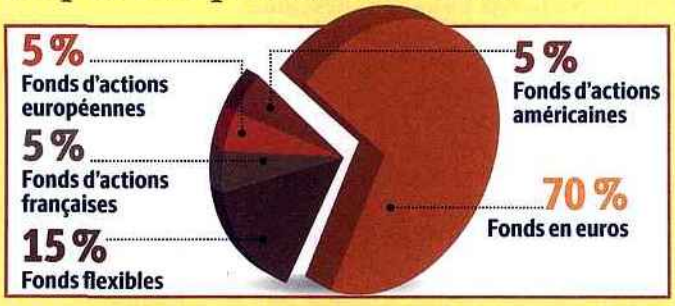
L'érosion des fonds en euros devrait se poursuivre

Les fonds en euros garantis, qui recueillent la majorité des sommes investies en assurance vie, continuent à voir leurs performances s'éroder. Après avoir rapporté 2,80 % en moyenne en 2013, leur rendement moyen devrait s'établir entre 2,20 et 2,40 % en 2014 (les taux ne seront connus qu'en février ou mars). Les assureurs continuent à souffrir de la baisse des taux des obligations dans lesquelles ils investissent. La plupart choisissent également de ne pas distribuer l'intégralité des revenus et plus-values encaissés pour gonfler leurs réserves. L'objectif ? Être en mesure de soutenir les performances des fonds en euros dans les années à venir et affronter une éventuelle remontée des taux d'intérêt obligataires qui pourraient pousser les épargnants à sortir des fonds en euros aux rendements inférieurs et, donc, contraindre les assureurs à vendre leurs obligations à perte. C'est le message qu'a fait passer aux assureurs Christian Noyer, le gouverneur de la Banque de France, en leur demandant de mettre en réserve une partie des gains procurés par les fonds en euros en 2014 pour préserver l'avenir (voir le n° 1103 du *Particulier*, p. 16).

Mais les fonds en euros resteront des placements attractifs en 2015, d'autant qu'il en existe des versions encore performantes (voir ci-dessous). Les épargnants ont aussi pris la mesure de l'érosion du rendement des fonds en euros et commencent à se tourner vers les supports en unités de compte. Certes, le capital n'est plus garanti, mais ils sont potentiellement plus rentables. L'année 2015 sera aussi marquée par la distribution de nouveaux fonds, les « euro-croissance » (voir page ci-contre).

Fiscalité. Aucune modification à signaler cette année. Les plus-values des contrats d'assurance vie sont taxées à l'impôt sur le revenu ou, au choix de l'épargnant, à 35 % pour un retrait avant la fin de la 4e année suivant l'ouverture du contrat ; à 15 %, de la 5e à la 7e année. Après 8 ans, elles bénéficient d'un abattement annuel de 4 600 € (9 200 € pour un couple marié), l'éventuel excédent étant taxé au taux réduit de 7,50 %. S'y ajoutent les prélèvements sociaux de 15,50 %. L'assurance vie bénéficie aussi d'avantages lors des successions (voir tableau de bord, p. 97).

Quelle allocation choisir pour ne pas être perdant sur 5 ans ?



Pour doper le rendement de votre assurance vie, il est possible de souscrire – en parallèle au fonds en euros sans risque – des unités de compte investies sur les marchés financiers. Avec l'allocation type présentée ci-dessus, vous pouvez espérer un gain moyen de 3,75 % par an sur 5 ans (net de frais de gestion), soit de 1 à 1,5 point de mieux qu'avec un fonds en euros classique, avec 99 % de chances de ne pas perdre d'argent au bout de 5 ans, selon Quantalys, spécialisé dans l'analyse de fonds boursiers (voir aussi le n° 1101 du *Particulier*, p. 36).

Nos conseils

Continuez à privilégier les fonds en euros traditionnels pour leur sécurité. Même si leur rentabilité risque de descendre autour de 2 % en 2015, il n'existe pas de produits d'épargne offrant la même sécurité, avec une disponibilité permanente et une fiscalité aussi douce. Mieux vaut vous recentrer sur les fonds en euros les plus rentables. Sont attendus en haut de la fourchette les contrats gérés

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

FONDS EURO-CROISSANCE Ne vous précipitez pas sur ces tout nouveaux produits

Les fonds Euro-croissance représentent la principale nouveauté 2015, et nul doute que votre conseiller ne manquera pas de vous en proposer, au travers soit d'un contrat spécifique, soit d'un compartiment supplémentaire dans un contrat multisupport. Mieux vaut ne pas se précipiter, car ces fonds doivent faire leurs preuves et reposent sur un modèle très différent de celui des fonds en euros actuels. La garantie sur le capital (totale ou partielle, voir tableau) n'y est plus permanente. Elle n'est acquise qu'après un minimum de 8 ans. Toute sortie durant les 8 premières années peut donc se traduire par des pertes si les marchés sont mal orientés. Après 8 ans (ou plus, selon la durée choisie), le risque de perte est écarté, mais les gains ne sont pas assurés, puisque l'assureur ne garantira que le capital investi. En contrepartie, les fonds sont censés rapporter plus qu'un fonds en euros classique. Une partie de l'épargne est, en effet, investie dans un compartiment de diversification (composé notamment d'actions), aux rendements plus prometteurs à long terme. Le gain supplémentaire attendu est, toutefois, très variable selon les assureurs, certains évoquant 0,5 % par rapport à leurs fonds en euros, d'autres de 1 à 2 % de mieux par an. Leur rendement pourrait donc aller de 2,5 à 5 %, mais il faudra attendre quelques années pour en juger. Ce montage n'est pas critiquable en soi. Mais la période est peu propice : en raison de la faiblesse des taux d'intérêt obligataires, pour garantir le capital au bout de 8 ans, les assureurs devront affecter une part importante de l'épargne à un compartiment sans risque. La poche de diversification risque donc d'être réduite à la portion congrue (de 10 à 20 %) et de limiter le gain supplémentaire attendu. Mais si les taux remontaient, ces fonds en profiteraient, car ils pourraient réduire la part du compartiment sans risque pour augmenter la poche de diversification. Raison de plus de ne pas y aller trop vite.

LES 4 CONTRATS EURO-CROISSANCE DU MARCHÉ

Nom du contrat Distributeur/ assureur	Nom du fonds	Garantie proposée	Versement min. Frais d'entrée	Frais de gestion (1)
Avenir Retraite BNP Paribas/Cardif	Euro-croissance	100 % du capital sur 8 à 40 ans	50 € 3,50 %	1,55 %/an
Espace Liberté 2 Crédit agricole/ Predica	Objectif programmé	De 80 à 100 % du capital sur 8 à 40 ans	40 000 € 4 %	1,4 %
FAR (2) Agipi/AXA	Agipi Euro-croissance	100 % du capital sur 10 ans ou plus	1 000 € 5 %	0,7 % + 10 % de la performance
Lionvie Rouge Corinthe Série 3 LCL/Predica	Objectif programmé	De 80 à 100 % du capital sur 8 à 40 ans	15 000 € 3 %	1,3 %

(1) Ce taux inclut l'ensemble des frais. (2) Il s'agit d'un contrat de retraite « Madelin » destiné aux travailleurs non salariés.

Comment l'épargne est garantie

(1) Compartiment de diversification. (2) Compartiment sans risque.

CONCLUSION Valorisation après 8 ans : **1400 €** soit un gain de **4,29 %** par an. La garantie sur le capital est assurée par le compartiment sans risque, dont le rendement permet de reconstituer le capital investi. Le surplus de performance vient de la diversification (qui peut toutefois connaître une évolution défavorable).

par des associations ou distribués par internet, ceux proposés par les banques et les assureurs traditionnels restant, vraisemblablement, à la traîne. Nous ferons un point complet sur les rendements 2014 des fonds en euros dans le numéro de mars du *Particulier*.

Intéressez-vous aux fonds en euros dits « opportunistes » qui cherchent à investir dans des placements alternatifs (actions, produits structurés, obligations à haut rendement) pour dégager des rendements supérieurs à ceux des fonds en euros traditionnels. Ils sont surtout proposés par des assurances vie en ligne (Suravenir Opportunités chez Fortuneo Vie, LinXeAvenir, Euro Exclusif chez Boursorama Vie) et en gestion de patrimoine.

Découvrez les fonds en euros immobiliers. Relativement récents, ces fonds en euros jouent la carte de la pierre, plutôt que celle des obligations. Ils figurent depuis 3 ans sur le podium des fonds les plus rentables, tout en apportant la sécurité et la disponibilité propre à ce type de supports. Le plus performant est jusqu'ici Sérénipierre, de Primonial et Suravenir, qui a rapporté 4,15 % en 2012 et 2013. Ces fonds immo

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

À découvrir
Les fonds en euros « opportunistes », investis en immobilier ou à gestion active.

À tenter
La diversification de son contrat via la souscription d'unités de compte risquées, mais potentiellement performantes.

À éviter
Les fonds en euros traditionnels les moins rentables (aux taux inférieurs à 2,20 % en 2014).

biliers devraient conserver une longueur d'avance, car l'immobilier d'entreprise rapporte historiquement plus que les obligations. Ces fonds sont, cependant, assez rares et la plupart d'entre eux sont proposés en gestion de patrimoine, avec des frais élevés. Une exception : le fonds Netissima, présent dans de nombreux contrats en ligne assurés par Generali. Pour y accéder, l'épargnant doit cependant, en parallèle, investir un minimum de 20 % en unités de compte sans garantie sur le capital.

Fin octobre, le gouverneur de la Banque de France, Christian Noyer, a demandé, aux assureurs de baisser le rendement de leurs fonds en euros pour renforcer leurs réserves leur solidité financière.

JBV NEWS

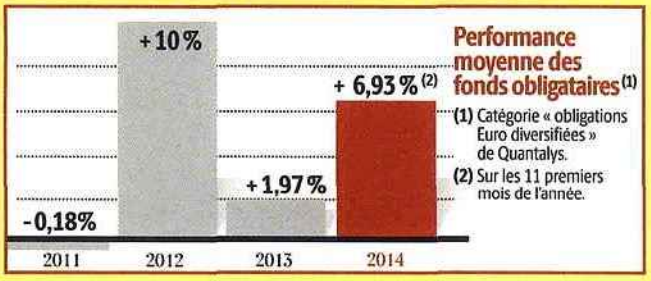
N'abandonnez pas les fonds à gestion active. Ces fonds en euros (Eurocit' de La Mondiale, Elixence de Generali, Euro Dynamique chez Neuflize Vie...) placent, chaque début d'année, de 20 à 30 % de leurs encours dans des actions ou des placements diversifiés et gèrent cette partie selon la méthode dite du « coussin ». Ces positions sont maintenues ou augmentées tant que les marchés progressent ; elles sont réduites, voire soldées, en cas de baisse. Leur résultat dépend donc principalement de la bonne ou de la mauvaise tenue des marchés boursiers, mais sans faire courir de risque aux épargnants, car le capital est toujours garanti, tout comme les intérêts cumulés au fil du temps. Après avoir brillé en 2013 (jusqu'à 4,7 % de rendement), la plupart des fonds à gestion active ont souffert en 2014, mais cela ne remet pas en cause leur intérêt à long terme. Reste que, comme les fonds immobiliers, ils sont encore peu répandus et sont surtout proposés dans des contrats de gestion de patrimoine, lourdement chargés en frais.

Diversifiez prudemment. La baisse des fonds en euros traditionnels est inéluctable. Les épargnants qui cherchent à valoriser leur épargne à moyen ou long terme ont donc intérêt à s'intéresser aux supports en unités de compte de leur contrat, sans garantie. Le choix est vaste, avec des niveaux de risque très variables : il faut donc bien examiner le niveau de risque des supports proposés dans votre contrat, et choisir ceux qui correspondent à vos attentes et à la durée de votre investissement. Si vous avez 5 ans devant vous, vous pouvez reproduire l'allocation présentée dans l'encadré p. 28. Une alternative est de s'intéresser aux fonds « patrimoniaux », investis prudemment en Bourse, et en mesure de rapporter de 4 à 6 % par an, sans prise de risque excessive (voir le n° 1103 du *Particulier*, p. 28).

Intéressez-vous aux contrats « Vie génération ». Ces tout nouveaux contrats peuvent permettre d'alléger les futurs droits de succession. Mais ils s'adressent seulement aux détenteurs de gros patrimoines âgés de moins de 70 ans (voir le n° 1102 du *Particulier*, p. 14).

Évitez les fonds obligataires

Contrairement à ce que nous anticipions l'an dernier, les fonds obligataires ont connu une belle année 2014. Un rebond dû à un recul inattendu des taux d'intérêts sur les marchés : fin novembre, le taux des emprunts d'État sur 10 ans est passé sous la barre des 1 %, contre 2,30 % un an plus tôt. Or, une baisse des taux profite aux fonds obligataires détenant de plus anciennes obligations, plus rentables que celles nouvellement émises, ce qui entraîne une hausse de leur valeur. Cette situation ne devrait pas perdurer, les taux devant, sinon grimper, tout du moins stagner dans les mois à venir. Seuls pourraient tirer leur épingle du jeu, les fonds investis en obligations convertibles, capables de profiter des hausses des marchés actions, tels Aviva Convertibles, CPR Convexité ou Schelcher Prince Convertibles.



Source : Quantalys

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

Bourse Faites preuve de prudence tant que la croissance ne se confirme pas

Hors Europe, les grands indices boursiers mondiaux ont atteint des sommets en 2014. Un bel optimisme qui contraste avec une croissance encore modeste, voire médiocre en Europe. Reste qu'il va désormais falloir être plus prudent et sélectionner avec soin les actions et les pays dans lesquels investir.

Après 50 % de hausse sur 3 ans, la Bourse pourrait marquer le pas

L'année 2014 s'est révélée satisfaisante, y compris en Europe, malgré une rechute de mi-septembre à mi-octobre (– 10 % pour le CAC 40, perte rapidement comblée), sur fond de croissance décevante. La situation a été encore plus favorable aux États-Unis et au Japon, dont les principaux indices volent de record en record. Sur les 11 premiers mois de l'année 2014, la performance des marchés actions est quasiment partout positive : + 3 % en Allemagne, + 5 % en France, + 7 % au Japon et + 8 % aux États-Unis. La hausse va-t-elle se poursuivre ?

Nous recommandons désormais la prudence, tant la Bourse semble en décalage avec l'économie réelle. Malgré les nombreuses mesures de soutien à l'économie des principales banques centrales, la croissance économique mondiale reste modérée, + 3,3 % en 2014, selon le Fonds monétaire international (FMI), alors que les principales places boursières se sont envolées de plus de 50 % sur les 3 dernières années. Si rien ne laisse présager un krach dans les mois à venir, les marchés risquent cependant d'être chahutés tant que la croissance, notamment en Europe, ne se confirme pas.

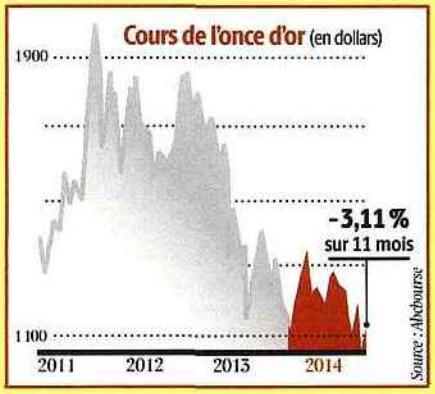
Fiscalité. Les plus-values réalisées sur un compte-titres sont soumises aux prélèvements sociaux de 15,50 % et à l'impôt sur le revenu, après un abattement variable selon la durée de détention des titres (voir le n° 1094 du *Particulier*, p. 29). Dans le cadre d'un Plan d'épargne en actions (PEA), plus-values et dividendes ne sont imposés qu'au moment du retrait (seuls les prélèvements sociaux sont dus après 5 ans, voir aussi p. 41). Souscrits en tant qu'unités de compte d'un contrat d'assurance vie, les fonds investis sur les marchés boursiers peuvent aussi bénéficier de sa fiscalité avantageuse (voir p. 28).

LES ACTIONS ONT CONTINUÉ SUR LEUR LANCÉE

Cours du CAC 40
en points (dividendes réinvestis)

Nos conseils

Préférez les actions européennes ou les fonds qui y sont investis. Même si la croissance reste anémique en Europe (+ 0,8 % en 2014 et + 1,3 % en 2015 en zone euro, selon le FMI), trois éléments devraient profiter aux entreprises : le niveau particulièrement bas des taux d'intérêt leur permettant de se financer à moindre coût ; la baisse du prix des matières premières (pétrole, gaz, produits agricoles...) ; et, surtout, la baisse attendue de l'euro face au dollar, favorable aux exportations depuis la zone euro. Pour Alma Capital & Associés,



L'or ne brille plus

Après avoir suscité un engouement sans précédent de 2000 à 2011, ce placement refuge par excellence a perdu plus de 30 % depuis son niveau atteint en septembre 2011 (près de 2 000 $ l'once). Aucun facteur ne milite pour une inversion de tendance dans les mois à venir. Alors que l'or est plébiscité en période d'inflation, aucune hausse des prix n'est attendue à court terme. De même, la disparition des risques d'éclatement de la zone euro et la hausse attendue du dollar – devise dans laquelle l'or se négocie – ne militent pas pour un rebond du métal jaune. Il n'empêche, détenir 5 % d'or dans son portefeuille a du sens, en guise d'assurance. Vu la faiblesse des cours, le moment est bien choisi pour en acheter, mais seulement si vous n'en avez pas encore.

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

▶ À privilégier
Les actions européennes ou les fonds qui y sont investis.

▶ À acheter avec modération
Les actions américaines, à la valorisation très élevée, et celles des pays émergents.

▶ À éviter
Les fonds obligataires et l'or, sauf pour le long terme.

les actions les plus susceptibles d'en profiter sont les valeurs « cycliques », comme Accor, Airbus, Alcatel, Faurécia ou Valéo.

Diminuez la part des fonds investis en actions américaines. Malgré une croissance économique satisfaisante (+ 2,2 % en 2014, + 3,1 % en 2015, selon le FMI) et un taux de chômage en baisse continue (5,8 % en octobre), les actions américaines ont des niveaux de valorisation sans doute trop élevés. Leur marge de progression semble d'autant plus limitée que la banque centrale américaine a annoncé qu'elle allait progressivement réduire son soutien à l'économie. Détenir ce type d'actions n'a aujourd'hui de sens que dans une logique d'investissement de long terme, en guise de diversification (voir l'allocation idéale, p. 28).

Prudence avec les pays émergents, leur consommation ralentit. C'est le cas en Chine, qui pourrait aussi faire face à une crise immobilière, voire financière, dans les mois à venir.

Détournez-vous du compte-titres, à la fiscalité dissuasive. Il est nettement plus avantageux de loger ses actions dans un PEA (150 000 € de versement maximal), voire – pour investir dans des entreprises de taille moyenne – dans son petit frère créé l'an dernier, le PEA-PME (75 000 €). À condition d'avoir un contrat proposant un large choix d'unités de compte, l'assurance vie doit être privilégiée pour l'achat de fonds.

FONDS FLEXIBLES Profitez des hausses en minimisant les baisses

Face à des marchés en dents de scie – ce que nous anticipons pour 2015 –, il faut être capable de saisir les meilleures opportunités, tout en mettant soigneusement son argent à l'abri lors des bourrasques. C'est justement le métier des gérants de fonds flexibles investis sur tous types d'actifs (actions et obligations, parfois matières premières et devises), idéalement partout dans le monde. Si leurs anticipations sont correctes et s'ils sont suffisamment réactifs, les meilleurs d'entre eux seront ainsi capables de profiter des envolées boursières tout en limitant les baisses en période de krach. C'est le cas des 5 fonds de notre sélection, aucun d'entre eux n'ayant momentanément baissé de plus de 20 % sur les 5 dernières années, y compris lors de la crise des dettes souveraines de l'été 2011. Il faut cependant avoir en tête que les fonds flexibles sont plus risqués – mais potentiellement plus performants – que les fonds dits patrimoniaux (voir le n° 1103 du *Particulier*, p. 28). À condition de les conserver au moins 5 ans, le risque de perdre de l'argent est, en revanche, modéré.

> *« L'intérêt de la gestion flexible est de pouvoir réagir très rapidement face à des marchés chahutés. À l'été 2014, nous avons vendu toutes nos actions de la zone euro, ce qui nous a permis d'éviter une grande partie de la baisse de septembre et d'octobre. »*

MALIK HADDOUK, directeur de la gestion diversifiée de CPR Asset Management et gérant de CPR Croissance Réactive

NOTRE SÉLECTION

Nom du fonds/Société de gestion (code d'achat)	Frais d'entrée (1)	Perte max. sur 3 ans (2)	Performance sur 1 an	Performance sur 3 ans	Commentaires
Sextant Grand Large Amiral Gestion (LU0072462186)	2 %	-6,35 %	+ 10,68 %	**+ 53,76 %**	**Un parcours sans faute** depuis 2009 et la fin de la crise des subprimes.
CPR Croissance Réactive CPR AM (FR0010097683)	5 %	-6,25 %	+ 12,94 %	**+ 42,97 %**	**Le meilleur fonds de notre sélection,** à la fois performant et peu risqué.
First Eagle Amundi International Amundi (LU0565135745)	5 %	-6,98 %	+ 13,27 %	**+ 37,72 %**	**Un peu risqué,** la poche actions étant rarement inférieure à 60 %.
BGF Global Allocation Fund BlackRock (LU0171283459)	5 %	-8,42 %	+ 13,22 %	**+ 36,09 %**	**Un poids lourd** géré par le géant américain BlacRock.
M&G Dynamic Allocation Fund M&G Investments (GB00B56H1S45)	4 %	-9,35 %	+ 9,09 %	**+ 31,16 %**	**Bon fonds** en mesure de profiter des hausses partout dans le monde.

Données arrêtées au 30.11.2014. **(1)** Frais inférieurs en cas de souscription via un courtier en ligne (en PEA ou compte-titres). Via une assurance vie s'appliquent, à la place, les frais d'entrée du contrat. **(2)** Perte maximale constatée pour un achat au plus haut et une vente au plus bas, au cours des 3 dernières années.

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

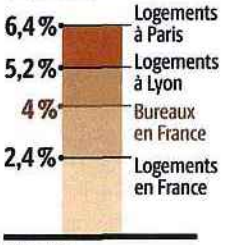
JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

Immobilier Sortez des sentiers battus et mutualisez vos investissements

DES TAUX DOPÉS PAR LA HAUSSE DES PRIX

Taux de rendement interne (TRI) sur 5 ans*



Source : IEIF

*Ce TRI ne tient compte ni de l'endettement ni de la fiscalité de l'investisseur. Il inclut, en revanche, le rendement et la plus-value en fin de période.

Trop cher, trop fiscalisé, potentiellement risqué (impayés et vacance locative), pas assez rentable, l'investissement locatif peine, parfois, à séduire les investisseurs. Pourtant, de bonnes affaires sont possibles en investissant dans un logement à rénover ou dans des commerces ou des bureaux. De plus, les taux d'intérêt étant faibles, si vous avez les fonds nécessaires, il est plus judicieux de souscrire un crédit in fine (remboursement du capital à la dernière échéance) que de réaliser votre opération comptant. Ainsi, vous pourrez placer votre épargne à long terme ; par exemple, dans une assurance vie. En outre, vous optimiserez la déduction de vos intérêts d'emprunt sur la durée, puisque, contrairement à ceux d'un prêt amortissable, ils ne sont pas dégressifs.

ANCIEN À RÉNOVER Un large choix sans contrainte de location

Au 3e trimestre 2014, un logement se vendait, en moyenne, 3 946 €/m² dans le neuf, indique la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Il ne valait que 2 438 €/m² dans l'ancien, selon Century 21. Mais le prix n'est pas le seul atout de l'immobilier ancien : vous bénéficiez d'une offre plus vaste que dans le neuf et vous avez accès à des logements situés en centre-ville, qui se loueront et se revendront facilement. Le neuf se loue parfois un peu plus cher que l'ancien, mais le différentiel de loyer ne couvre pas l'écart de prix d'achat. D'autant plus que l'investissement locatif dans le neuf s'appuie, le plus souvent, sur des dispositifs spécifiques qui, en contrepartie d'avantages fiscaux, imposent des plafonds de loyers (voir encadré ci-dessous). Bien menée, une opération locative rapportera de 3 à 3,5 % brut (loyers annuels divisés par prix d'achat) dans le neuf et de 4 à 6 % dans l'ancien.

Fiscalité. Réaliser des travaux dans un bien locatif vous permet de créer un déficit foncier. Vous pourrez ainsi déduire, l'année de leur réalisation, jusqu'à 10 700 € sur votre revenu global. Le solde éventuel est déductible de vos revenus fonciers des 10 années suivantes. Attention, vous devez continuer à louer le bien 3 ans, au moins, après la dernière imputation de déficit. Il est possible, lorsqu'il s'agit de gros travaux qui s'étendent sur plus de 12 mois, de déduire deux tranches de 10 700 € : en année n, puis en année n + 1. Cet avantage n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales (voir le n° 1102 du *Particulier* p. 29).

Nos conseils

Optez pour de l'ancien à rénover si vous percevez déjà des revenus locatifs. Vous pourrez ainsi réduire sensiblement le montant de vos loyers imposables. Pour réaliser une opération de déficit foncier en direct, adressez-vous à un agent immobilier ou à un notaire, ou consultez les portails et les sites internet (Seloger.com, par exemple). Surveillez aussi les ventes des Domaines : on y trouve des biens en mauvais état, issus de successions non réclamées. Ne sous-estimez pas le montant des travaux : une rénovation complète coûte entre 1 000 et 1 300 €/m². En fonction du prix d'achat, vous pouvez espérer entre 5 et 6 % de

Investissement locatif dans le neuf : les atouts du régime Pinel

Depuis le 1er septembre 2014, le dispositif Duflot a été remplacé par le régime Pinel (voir le n° 1102 du *Particulier* p. 44). Ce dernier, en cours de discussions parlementaires, assouplit la trame de son prédécesseur. Ainsi, la durée de l'engagement locatif est de 6, 9 ou 12 ans, avec des réductions d'impôt de, respectivement, 12, 18 ou 21 % (18 % sur 9 ans auparavant). De plus, la location à des ascendants ou à des descendants, prohibée dans le Duflot, devrait être possible à partir de 2015. Enfin, le changement de zonage, effectif depuis le 1er octobre 2014 (voir le n° 1100 du *Particulier*, p. 10) pourrait encore renforcer l'attrait du nouveau dispositif. *« Des villes comme Lyon et Marseille sont passées de zone B1, avec un plafond à 10 €/m², en zone A, où le plafond peut atteindre 12,42 €/m². Les plafonds de loyers applicables sont désormais très proches de ceux du marché »*, analyse Gilles Hautrive, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier résidentiel Transaction neuf. Vous pouvez aussi vous intéresser à la 1re couronne parisienne. *« Investir, par exemple, à Asnières ou Bois-Colombes (Hauts-de-Seine), dans des programmes qui ne dépassent pas 5 500 €/m² peut procurer un rendement brut de l'ordre de 3,5 % hors avantage fiscal »*, assure Stéphane Peltier, directeur associé de l'Institut du patrimoine

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

SCPI INNOVANTES **Misez sur des thématiques lucratives**

Depuis 3 ans apparaissent des produits investis sur des segments peu exploités et... très lucratifs. Entre autres, des SCPI « thématiques » investies dans le secteur de la santé (Pierval Santé d'Euryale Asset Management, notamment) ou de l'hébergement (Cap'Hébergimmo de Foncia, par exemple). Quant à Novapierre Allemagne de Paref Gestion, créée fin 2013, elle privilégie les actifs commerciaux situés en périphérie de villes moyennes d'outre-Rhin. Ses revenus sont imposés suivant la fiscalité allemande. Soit, d'après les simulations fournies par Paref, un impôt limité à 12,2 % pour un porteur de parts imposé à 41 % dans l'Hexagone. Corum Convictions de Corum Asset Management pourrait, elle, se définir plutôt comme une SCPI « opportuniste ». Elle se positionne, en effet, sur des actifs très diversifiés (hôtels, locaux commerciaux, centres de balnéothérapie...) en Europe, dès lors qu'ils sont rentables. Son rendement atteignait 6,3 % en 2013 et, en 2014, il devrait encore dépasser les 6 % net (avant fiscalité).

NOTRE SÉLECTION

Nom de la SCPI/ Société de gestion	Versement minimal	Frais d'entrée (1)/ de gestion (2)	Rendement (3) 2014 (4)	Caractéristiques
Corum Convictions Corum AM	1 030 €	12 % / 13,20 %	6 %	Politique d'investissement opportuniste, selon les marchés.
Grand Est Foncières & Territoires	2 500 €	10 % / 10 %	5 %	SCPI de type régional. Investissements diversifiés.
LFP Europimmo La Française REM	5 000 €	9 % / 12 %	de 4,5 à 5 % (5)	Stratégie d'investissements européenne.
Novapierre Allemagne Paref Gestion	7 500 €	12 % / 12 %	5 %	Immobilier commercial en Allemagne. Fiscalité favorable.
Pierval Santé Euryale Asset Management	5 000 €	10,51 % / 8,40 %	5,30 %	Investissements centrés sur les actifs ayant trait à la santé.

Source : Meilleurescpi

(1) Les frais de souscription sont généralement inclus dans la valeur de la part. (2) En pourcentage des loyers encaissés par la SCPI. (3) Désormais appelé TDVM : taux de distribution sur valeur de marché, net de frais de gestion. (4) TDVM prévisionnel. (5) Objectif de performance, net du crédit d'impôt.

« Nous investissons, dans toute l'Europe et sur tous les types d'actifs. Comme cela, nous ne sommes dépendants ni d'un secteur géographique ni d'un marché spécifique. »

FRÉDÉRIC PUZIN, président de Corum Asset Management

DR

Indispensable
L'ancien à rénover, surtout si vous percevez déjà des loyers.

À découvrir
En direct ou par le biais de parts de SCPI, les bureaux et les commerces.

À éviter
Tout investissement avec un objectif purement fiscal. Visez d'abord le potentiel locatif du secteur, notamment en Pinel !

rendement brut. Si le temps et la patience vous font défaut, passez par un opérateur (Avenir Finance, Compagnie immobilière de restauration – CIR –, Novaxia...). Il vous proposera un achat clés en main dans un immeuble dont les parties communes auront été rénovées. Les rendements tournent autour de 4 %.

Investissez dans des parts de SCPI déficit foncier. L'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) est intéressant si vous disposez d'un budget modique (à partir de 2 000 €) ou souhaitez mutualiser les risques. Cette opération vous permet d'adapter, à l'euro près, votre investissement à votre besoin de défiscalisation. Vous pourrez imputer le montant des travaux – en moyenne, 50 % de la valeur de la part – sur 2 ou 3 années consécutives, selon les produits. Notez qu'il s'agit d'un investissement à long terme puisqu'il faudra conserver vos parts de SCPI pendant 15 ans, en moyenne. Parmi les SCPI ouvertes à la souscription, citons Amundi Défi foncier (Amundi Immobilier) et Rénovalys 5 (Avenir Finance). De nouvelles SCPI déficit foncier devraient être prochainement créées par Urban Premium. Leur rendement oscille entre 2,5 et 3 %. Cette rémunération inclut tous les frais (de gestion, entre autres), mais pas votre fiscalité personnelle. *« L'avantage fiscal peut représenter jusqu'à 25 ou 30 % du montant de la souscription »*, explique Frank Temim, président d'Urban Premium.

IMMOBILIER COMMERCIAL
Un rendement proche de 7 %

Investir dans des locaux commerciaux ou dans des bureaux reste rentable. Comptez entre 5 et 7 % de rendement brut. De plus, vous pouvez répercuter de nombreuses charges (notamment la taxe foncière) sur votre locataire. Et ce, malgré la récente loi Pinel relative à l'artisanat,

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

au commerce et aux très petites entreprises, qui a réglementé plusieurs pans des baux commerciaux, dont la répartition des charges entre bailleur et locataire (voir le n° 1103 du *Particulier*, p. 14). En revanche, vous devez sélectionner avec soin les actifs, car la crise économique a fragilisé certains locataires. Pour les boutiques, ciblez les secteurs très commerçants. Pour les bureaux, vérifiez la qualité de la desserte (tramway, RER, métro...) et le montant des charges.

Fiscalité. Les loyers tirés de la location des bureaux et des commerces, comme ceux provenant des logements, sont des revenus fonciers. Si vos loyers annuels sont inférieurs à 15 000 €, vous êtes, d'emblée, soumis au régime microfoncier. Vous bénéficiez alors d'un abattement de 30 % sur vos revenus locatifs, mais vous ne pouvez déduire aucune charge (intérêts d'emprunt, travaux, etc.). Si vos revenus locatifs de l'année excèdent 15 000 €, ou si vous en faites la demande (cela peut être judicieux si vos charges sont élevées), vous êtes soumis au régime réel d'imposition. Vous pouvez, dans ce cas, déduire une grande partie de vos charges de vos revenus locatifs, voire de votre revenu global (voir p. 33).

Nos conseils

Investissez à plusieurs pour diversifier vos placements. Investir dans un bien de qualité nécessite un budget de l'ordre de 500 000 à 800 000 € pour une boutique bien placée et d'au moins un million pour un plateau de bureaux dans un immeuble récent ou rénové. Des conseils en gestion de patrimoine ou des banques privées (Banque privée 1818, par exemple) peuvent vous mettre en relation avec des investisseurs ayant le même profil que vous. Vous créerez alors ensemble une société civile immobilière ou en commandite par actions, par exemple, qui vous permettra d'investir dans trois ou quatre actifs distincts.

Souscrivez des SCPI afin de mutualiser les risques. Les SCPI présentent deux avantages : un ticket d'entrée modique et une mutualisation des risques. Cette dernière peut même être optimisée en diversifiant les produits et les sociétés de gestion. Les SCPI en immobilier d'entreprises ont rapporté, en moyenne, 5,13 % en 2013. Les rendements devraient rester au-dessus de 5 % en 2014. Il est possible de les souscrire dans le cadre avantageux d'un contrat d'assurance vie (voir le n° 1086 du *Particulier*, p. 50).

Diversification
Découvrez 5 produits pour investir autrement

La diversification est un impératif si vous possédez déjà un patrimoine étoffé. Elle permet, à condition d'accepter de prendre quelques risques, d'espérer des performances élevées, mais surtout d'inclure dans votre patrimoine des actifs qui n'obéissent pas aux mêmes logiques que celles des marchés financiers. Voici cinq opportunités pour 2015.

Investissez dans les vignobles

C'est un investissement à la mode, porté par la demande des consommateurs des pays émergents. Après avoir connu de fortes hausses ces dernières années, le vin est aujourd'hui revenu à un niveau de prix plus raisonnable. Mais plutôt que parier sur le vin, il nous semble plus judicieux – et moins spéculatif – d'investir dans la vigne en souscrivant des parts de groupements fonciers viticoles (GFV). Pour quelques milliers d'euros, chaque épargnant devient copropriétaire de tout ou partie d'un domaine, confié à un exploitant par un bail à long terme. L'investisseur perçoit alors un revenu annuel, modique, issu du fermage et versé en numéraire ou en bouteilles, et une éventuelle plus-value, lors de la

Acheter des parts du GFV Saint-Vincent Puy-Notre-Dame permet de devenir copropriétaire de la maison Ackerman, dans le Val de Loire. ACKERMAN

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

NOTRE SÉLECTION DE FCPR

Nom du fonds Promoteur	Versement minimal	Domaines d'investissement
Cap Croissance Amundi Private Equity France	10 000 €	PME et ETI (1) en phase de transmission
Silver Estate (2) Perial	30 000 €	Achat d'immobilier en viager
Stratégie Hôtels Legal & General-Extend AM	1 000 € (3)	Hôtellerie
Transmission Partenaires A Plus Finance	5 000 €	PME et ETI en phase de transmission

(1) Entreprise de taille intermédiaire. **(2)** Il s'agit d'un fonds professionnel de capital investissement (FPCI), une variété de FCPR. **(3)** Conseillé à partir de 100 000 €.

revente, si la valeur de la terre a augmenté. *« Le revenu annuel varie beaucoup selon le prestige de l'appellation, de 0,5 % sur de grands crus de Bourgogne à 4 % sur des appellations modestes »*, explique André Manière, fondateur de Gestion Finance Saint-Vincent. En revanche, le potentiel de plus-values à terme est bien plus élevé pour les terroirs d'exception, du fait de leur rareté.

Outre le plaisir de détenir un morceau d'un domaine, de pouvoir le visiter, de recevoir une partie du revenu en bouteilles de la production – à un prix laissant espérer une plus-value à la revente, si elles ne sont pas bues –, l'investissement en GFV offre des avantages non négligeables aux détenteurs de gros patrimoines. En effet, seule une partie de la valeur des parts de GFV (25 % jusqu'à 102 717 €, 50 % au-delà) est retenue pour l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et les droits de succession. Pour souscrire un GFV, privilégiez un intermédiaire de renom, comme Bacchus Conseil (bacchusconseil.com), Gestion Finance Saint-Vincent (gfv-saint-vincent.fr) ou La Française AM (lafrancaise-am.com), et choisissez non seulement des appellations porteuses (bourgogne, champagne...), mais aussi des vignerons de renom, capables de bien valoriser leur production.

Explorez l'univers varié des FCPR

Autrefois réservés aux institutionnels, les fonds communs de placement à risque (FCPR) sont de plus en plus accessibles aux particuliers, fortunés principalement. À la différence des fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou des fonds d'investissement de proximité (FIP) [voir le n° 1102 du *Particulier*, p. 32], ils ne procurent aucun avantage fiscal à l'entrée, seuls les éventuels gains étant exonérés d'impôt après 5 ans (ne sont dus que

ENTREPRISES SOLIDAIRES Défiscalisez en soutenant une cause

Autrefois délaissé, car peu rentable, l'investissement dans les entreprises solidaires revient au goût du jour. Il consiste à investir dans des sociétés ou des organismes qui ne placent pas le profit financier parmi leur priorité, préférant agir en faveur de la lutte contre l'exclusion, du logement très social, de la défense de l'environnement ou de la solidarité avec les pays en développement. Une fois acquises, les actions ou les parts sociales de ces organismes doivent être conservées au moins 5 ans.

NOTRE SÉLECTION D'ENTREPRISES SOLIDAIRES

Société (site internet)	Investissement minimal	Activités
Habitat et Humanisme (habitat-humanisme.org)	145 €	Habitat très social
Herrikoa (herrikoa.com)	110 €	Capital risque solidaire en Pays basque
La Nef (lanef.com)	90 €	Financement d'activités écologiques, d'accès à l'emploi, santé, culture...
Spear (spear.fr)	100 €	Financement de projets à fort impact social, environnemental ou culturel

Certaines sociétés distribuent un rendement régulier, d'autres revalorisent le prix de leurs parts. Dans les deux cas, ne vous attendez pas à des gains mirobolants : ils sont rarement supérieurs à 2 % par an. En revanche, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 18 % de votre investissement ou d'une réduction d'ISF de 50 %. À elle seule, la réduction d'impôt sur le revenu équivaut à un rendement de 3,36 % par an sur 5 ans (10 % par an avec la réduction d'ISF). Si l'on y ajoute un rendement de 1,25 %, comme celui versé par Spear, on arrive donc à un gain de 4,61 %. Le risque est très modéré et vous avez la certitude que l'argent investi profite pleinement à la cause que vous souhaitez soutenir.

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS - 01 55 56 71 11

JAN 15
Mensuel
OJD : 413879

Surface approx. (cm²) : 4984
N° de page : 24-37

les prélèvements sociaux). En revanche, leurs gérants ont peu de contraintes d'investissement et peuvent donc plus facilement dénicher de bonnes affaires dans des domaines aussi divers que l'hôtellerie, les containers ou le viager (voir ci-dessous), susceptibles de rapporter, au moins, de 5 à 7 % par an. Plusieurs fonds permettent, notamment, d'investir dans des PME en jouant la carte de la transmission d'entreprises matures. *« Nous pensons ainsi délivrer un rendement annuel supérieur à 10 % sur 8 à 10 ans »*, précise Stanislas Cuny, responsable de l'investissement non coté pour Amundi. Il s'agit, cependant, d'investissements risqués, dont la valeur peut baisser. De plus, il est quasi impossible de récupérer son épargne avant l'échéance de 8 à 10 ans. À réserver aux investisseurs avertis, donc.

Misez sur le viager au travers de fonds spécialisés

De plus en plus de retraités n'arrivant pas à boucler leurs fins de mois souhaitent vendre leur logement en viager afin de continuer à l'occuper tout en percevant des revenus complémentaires. Mais, souvent, faute d'acheteurs, ils n'y parviennent pas. C'est ce qui a poussé plusieurs intervenants à créer des fonds spécialisés dans l'achat en viager, comme 123Viager (123Venture), Silver Estate (Perial) ou Vitalicio (France Viager). Pour l'investisseur, l'intérêt est double : non seulement cela supprime le rapport ambigu entre vendeur et acheteur, mais, grâce à l'acquisition de plusieurs biens, les fonds permettent de limiter les risques financiers en cas de longévité exceptionnelle d'un vendeur. En effet, ces fonds achètent des dizaines de biens à un prix décoté en raison du droit d'habitation que conservent les rentiers. Ensuite, ils les revendent au fur et à mesure de la libération des logements, qui peut intervenir au décès du rentier ou à son départ en maison de retraite. *« Avec un rentier ayant 10 ans d'espérance de vie, nous estimons que le coût de l'usage du bien équivaut à 4 % par an, soit, en simplifiant, 40 % au total. Nous achetons donc le bien à 60 % de sa valeur pour un usage de 10 ans »*, explique Julien Haumont, directeur d'investissement de 123Venture.

Pour les acquéreurs, c'est donc un bon moyen d'investir collectivement sur le marché de l'habitation, et, souvent, dans des produits porteurs, car les fonds achètent principalement dans les métropoles. Le rendement attendu par les professionnels est, d'ailleurs, très séduisant : *« Nous visons un taux de 5 à 7 % par an, hors revalorisation des actifs »*, indique Alexandre Claudet, directeur général délégué de Perial Asset Management. Reste que ce marché est réservé aux investisseurs « qualifiés » (qui le connaissent très bien et répondent à certains critères : être actif en Bourse et avoir un patrimoine financier important), capables de bloquer leur argent durant une dizaine d'années, afin de profiter de l'intégralité des rendements espérés.

PRÊTS AUX PME Jusqu'à 10 % par an

Finsquare.fr, Lendix.com, Unilend.fr, Lendopolis.com, Pretpme.fr, Par l'intermédiaire de ces toutes nouvelles plates-formes de *crowdfunding* (financement participatif), les particuliers peuvent se muer en banquiers et prêter leur argent à des PME. Avec, à la clé, pour un investissement minimal de 20 à 100 € seulement, un gain de 4 à 10 % brut par an sur 3 mois à 4 ans. *« Au-delà d'un simple placement, c'est un moyen pour les Français de se réapproprier leur épargne et de financer directement l'économie »*, affirme Vincent Ricordeau, figure du crowdfunding, fondateur de KissKissBankBank, Hellomerci (voir également le n° 1098 du *Particulier*, p. 30) et, aujourd'hui, de Lendopolis. En un an d'existence, le pionnier, Unilend, a permis à une centaine d'entreprises de recueillir 7 millions d'euros auprès de 3 000 internautes prêteurs. *« Elles obtiennent leur crédit en une à 3 semaines, alors qu'elles doivent patienter plusieurs mois pour avoir une réponse de leur banquier, qui va, en plus, exiger des garanties »*, assure Nicolas Lesur, fondateur d'Unilend (à droite sur la photo). Les épargnants, eux, risquent de ne pas être intégralement remboursés en cas de faillite de l'entreprise financée. Même si les plates-formes filtrent les projets (seuls de 5 à 10 % sont retenus), mieux vaut répartir son argent entre plusieurs entreprises pour limiter les risques. Attention aussi à la fiscalité, identique à celle des livrets bancaires (voir p. 26) ! Pour un rendement brut de 6 %, le gain net est compris entre 3,63 et 5,07 %, selon votre taux d'imposition.

DR

727 Sailbags est la 1re entreprise à avoir obtenu un crédit en financement participatif. Par l'intermédiaire d'Unilend, 169 internautes lui ont prêté 100 000 € en décembre 2013, au taux de 7,1 % sur 3 ans.

Tous droits réservés à l'éditeur