



## Un patrimoine ne se bâtit pas seulement en dur



Transmettre un bien à ses enfants, se constituer un patrimoine, réduire ses impôts, disposer d'un revenu complémentaire... La pierre reste, certes, une valeur sûre pour beaucoup de Français/es. Mais outre l'immobilier, tant d'autres habiles placements existent pour se constituer un patrimoine. Du 11 au 13 octobre, le Salon de l'immobilier et de l'investissement apporte des solutions concrètes grâce à l'expertise d'une centaine d'exposants, spécialistes de l'immobilier et du financement. Stéphanie Collot, directrice du Salon, prend acte de la diversité : « L'immobilier est toujours très plébiscité par les Français/es pour leurs projets d'investissement. Mais d'autres placements existent pour se constituer un patrimoine. Un nouvel espace "investissement", qui réunira professionnels des placements financiers, viendra compléter notre offre d'accompagnement. » Certains conseillers en gestion de patrimoine estiment toujours que ledit patrimoine se bâtit d'abord autour de la pierre. D'autres recommandent plutôt de débiter par l'assurance-vie. Pour autant, les professionnels du secteur se rejoignent sur trois points : la diversification, le temps et l'utilisation du crédit. Quels placements nous ont paru les plus pertinents ? Osez le crédit

Les spécialistes des placements sont formels. Les taux très bas (1,17 % en moyenne, toutes durées confondues) constituent une opportunité... en or . « Je recommande d'utiliser au maximum l'effet de levier du crédit pour acheter des biens immobiliers et les louer de préférence en meublé. Ceux qui souhaitent investir de plus petites sommes peuvent se tourner vers les SCPI », estime Serge Harroch, fondateur d'Euclide Financement. Loin du « qui paie ses dettes s'enrichit », le professionnel estime au contraire que « le crédit n'est rien d'autre que de l'épargne à l'envers » : emprunter pour investir, c'est rembourser grâce au flux, comme le revenu d'une SCPI ou le loyer d'un meublé. En achetant cash en revanche, on ampute d'autant sa trésorerie. « La première cause de faillite des entreprises, c'est la mauvaise gestion de leur trésorerie », rappelle à propos Serge Harroch. Selon lui, le réflexe malheureux de l'investisseur est de rembourser par anticipation et d'emprunter sur des durées trop courtes pour apparemment payer moins d'intérêts. De même, il conseille de limiter au minimum l'apport personnel et d'emprunter sur la durée la plus longue dans une opération d'acquisition de sa résidence principale pour une raison simple : la durée moyenne de conservation d'une telle résidence est de 5 à 8 ans selon les régions alors que la durée moyenne d'un crédit en France est de l'ordre de 22 ans. Ce qui signifie que l'investisseur aura besoin de liquidités pour financer son deuxième appartement et se voir octroyer un nouveau crédit.

L'indispensable immobilier



[Visualiser l'article](#)

L'immobilier constitue bien le pilier du patrimoine des Français/es, ne serait-ce que pour l'acquisition de la résidence principale. Toutefois, l'investissement locatif représente une option très séduisante dans une stratégie patrimoniale, d'autant plus que le crédit n'a jamais été aussi bon marché. Dans ce cadre, le statut de loueur en meublé non professionnel apparaît très attractif en raison de sa fiscalité 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 pour diminuer pendant une très longue période l'impôt sur les recettes de cette activité locative. Ehpad, résidence services, étudiantes, locations de tourisme... que faut-il choisir ? Sabine Jiskra, responsable de la gestion de la fortune à l'[Institut du Patrimoine](#) (Groupe PatrimmoFi) donne sa préférence aux Ehpad et aux résidences étudiantes. « À la retraite, les Français souhaitent rester le plus longtemps chez eux, raison pour laquelle je reste sceptique vis-à-vis des résidences seniors. A contrario, l'Ehpad est un choix forcé. D'autre part, et sous l'effet de la numérisation, je ne suis pas sûre que le marché du tourisme d'affaires se développe assez fortement dans les années à venir pour soutenir le marché des résidences d'affaires. Quant aux résidences de tourisme, elles sont, selon moi, trop soumises aux aléas climatiques et à la concurrence des nouvelles constructions forcément davantage dans l'air du temps. Au final, les résidences étudiantes me semblent plus attrayantes tant le déficit de ce type de logements est manifeste. » Voilà qui est clair. Les investisseurs disposent des dispositifs de défiscalisation bien connus comme le Pinel, le Malraux ou encore le Denormandie. Si la carotte fiscale est attractive, les professionnels recommandent de se montrer extrêmement vigilant sur l'emplacement du bien et sur son prix.

#### Les charmes de la nue-propriété

Pour investir dans une perspective de long terme sans se soucier de rien, un autre élément d'alternative a le vent en poupe depuis quelques années : le démembrement temporaire de propriété. Ce dispositif offre à l'épargnant d'acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier pour un prix généralement compris entre 54 % et 70 % de sa valeur en pleine propriété. L'usufruit est conservé pendant une période de temps de 15 à 18 ans par un gestionnaire institutionnel, l'usufruitier bailleur, très souvent une entreprise sociale de l'habitat (ESH), collectrice du 1 % logement. Ce mécanisme offre quatre avantages : un investissement sécurisé, une capitalisation mécanique (reconstitution automatique de la pleine propriété), une absence de contraintes et de risques locatifs et l'entretien du bien par un professionnel de la gestion locative. D'un point de vue financier, l'effort d'épargne est moins lourd que s'il s'agissait d'un investissement locatif en pleine propriété grâce à la décote sur le prix initial et parce que les charges sont transférées en intégralité à un professionnel de la gestion locative. « Fiscalement, l'opération est attractive. Du côté de l'impôt sur le revenu, les intérêts d'emprunt sont déductibles dans la catégorie des revenus fonciers à condition qu'il s'agisse d'un achat en direct et non en SCPI. Avec le nouvel ISF, l'IFI (Impôt sur la fortune immobilière), le bien n'est pas compris dans le patrimoine imposable. Enfin, le bien n'est pas imposé lors de la reconstitution de la pleine propriété », précise Sabine Jiskra.

#### La nue-propriété 2.0

Depuis quelques années à peine, Monetivia propose une variante à ce schéma en alliant démembrement de propriété et contrat d'assurance. « Il s'agit, pour l'investisseur, d'acquérir la nue-propriété d'un bien, contre le paiement de 50 à 75 % de sa valeur auprès d'un vendeur privé. Le vendeur en conserve l'usufruit pendant une certaine durée, de 10 à 25 ans, établie lors de la transaction selon son âge », explique Thomas Abinal, cofondateur de Monetivia. Fiscalement, l'opération se montre attrayante : « À l'entrée, les loyers sont captés sous forme de réduction de prix et ne sont donc pas soumis à la lourde fiscalité des revenus fonciers. Et à la sortie, la réduction de prix qui a été empochée initialement n'est pas taxée au titre des plus-values, à condition que le bien acquis soit revendu ultérieurement après reconstitution de la pleine propriété », décortique Thomas Abinal.

#### L'incontournable assurance-vie

[Visualiser l'article](#)

Certes, les rendements de l'assurance-vie s'érodent année après année. Malgré tout, ce placement reste idéal pour s'assurer des revenus réguliers. Quel type d'assurance-vie choisir ? Une assurance fondée sur les fonds en euros, qui rapportent moins que l'inflation, ou bien une assurance basée sur les unités de compte, plus rémunératrice mais aussi plus risquée ? « Tout dépend de l'horizon de placement . Si l'on a trois ans ou moins, il ne faut prendre aucun risque et opter pour les fonds en euros. Au-delà de trois ans, on peut aller chercher de la performance via des fonds diversifiés », explique Guillaume Eyssette, directeur du cabinet de CGP Gefinéo. « Je privilégie les fonds dont les actifs sont décorrélés entre eux afin de minimiser l'impact d'une éventuelle chute des actions par exemple, comme le fonds JPMorgan Global Macro ou le fonds LMdG Flex Patrimoine », recommande Guillaume Eyssette. Si vous n'avez pas le temps de choisir vous-même les opérations de votre assurance-vie, des professionnels de la banque privée s'occuperont de votre allocation d'actifs et la réalisation des arbitrages nécessaires entre les supports du contrat. « Chez Cholet Dupont, nous déterminons l'allocation du client en fonction de son horizon de placement , de son objectif et de son appétence au risque . Grâce à notre architecture ouverte, nous sélectionnons les meilleurs fonds du marché afin d'offrir à l'épargnant le placement correspondant exactement à ses besoins », explique Inès Trotin, juriste patrimoniale chez Cholet Dupont. Si l'assurance-vie est censée offrir des revenus réguliers, c'est aussi un outil de transmission extrêmement efficace. « Avec elle, les sommes transmises après un décès le sont en dehors des règles légales de succession. Ce placement est le moyen de donner davantage à ses enfants, sans alourdir leurs droits, ou transmettre à un tiers – concubin notamment – qui paierait », rappelle Inès Trotin. De plus, l'incidence fiscale se montrera très importante dans certains cas où, lorsque les conditions sont remplies, tous les bénéficiaires sont exonérés de taxes jusqu'à 152 500 euros , quels que soient leurs liens de parenté avec le défunt.

#### Le renouveau de l'épargne retraite

Enfin, la loi Pacte relance l'épargne retraite . Dès le 1er octobre, les premiers PER seront ouverts à la souscription alors que les anciens contrats seront commercialisés jusqu'au 1er octobre 2020. L'idée du gouvernement est d'inciter les épargnants, lors d'une période de transition qui s'achèvera le 1er janvier 2023, à transférer leurs anciens contrats retraite (Perp/Madelin, Perco...) vers le nouveau PER et d'encourager, via une incitation fiscale, les transferts des contrats d'assurance-vie vers ce nouveau dispositif, qu'il soit individuel ou collectif. « C'est une révolution. L'épargnant pourra investir à 100 % pour sa retraite , mais pourra aussi débloquer son capital pour l'achat d'une résidence principale. Selon moi, cette loi, en autorisant le déblocage anticipé et la sortie en capital, ouvre de nouvelles perspectives au marché de l'épargne. Les Français/es pourront par exemple récupérer une partie des capitaux pour consommer ou transmettre aux enfants tout en réinvestissant le solde. »