



Dossier / Placements



DE 2,5 À 5 %

Pour un risque maîtrisé

Quelques placements au risque mesuré peuvent engendrer jusqu'à 5 % de rentabilité. Voici cinq solutions d'investissement.

L'investissement Pinel

Le dispositif Pinel, du nom de l'actuelle ministre du Logement, est officiellement entré en vigueur le 1^{er} janvier. Comme beaucoup d'autres initiatives gouvernementales (Duflot, Scellier, Robien...) avant elle, cette mesure vise le même objectif : orienter l'épargne des ménages vers la pierre afin d'étoffer un parc locatif accessible aux ménages modestes. Ce dispositif reste bienvenu à l'heure où se loger est devenu hors de prix.

En contrepartie d'une réduction d'impôt qui avoisine 20 % de la valeur du bien, le contribuable qui achète un appartement « en Pinel » doit se plier à certaines règles. Dès sa livraison, le bien doit être loué pendant une période de six, neuf ou douze ans. « Ces trois durées

offrent une souplesse qui n'existait pas dans le dispositif Duflot. Le bailleur peut commencer à louer son bien pendant six ou neuf ans, puis décider plus tard de renouveler le bail par périodes de trois ans sans dépasser douze ans de location », explique Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de **Thesaurus**.

Acheter par ce biais oblige également le bailleur à respecter deux conditions supplémentaires : les ressources du locataire « entrant » ne doivent pas dépasser un certain plafond fixé par l'Etat et le loyer pratiqué est strictement limité selon les secteurs géographiques. Il ne doit pas excéder 16,82 €/mètre carré en zone A bis, 12,49 €/mètre carré en zone A, 10,06 €/mètre carré en zone B1, et 8,74 €/mètre carré en zone B2. Récemment, quatre grandes villes (Lyon, Lille, Marseille et Montpellier) ont été surclassées, passant de la zone B1 à A, avec une valeur locative plafond relevée. Attention, ce loyer maximal ne consti-

tue qu'une limite indicative. « Cela ne signifie pas que le bien trouvera preneur à ce prix-là. Il faut toujours le comparer au loyer local en vigueur. C'est le niveau qui se pratique dans le quartier qui sert de référence », avertit Daniel Znaty, directeur immobilier à l'Union financière de France.

Actuellement, les rendements affichés des programmes en cours de commercialisation tournent entre 3 et 4 % brut par an. « On peut parfois atteindre 2 % dans des villes où le mètre carré est élevé. C'est un scénario envisageable lorsque l'investissement est d'ordre patrimonial. Plus que la quête d'un rendement pur, l'investisseur prévoit à terme d'occuper le bien à titre de résidence principale ou secondaire », commente Christine Vassal-Largy. Nouveauté du Pinel : le bailleur a le droit de louer à ses ascendants ou à ses descendants, à condition qu'ils soient détachés du foyer fiscal et respectent les critères de ressources.

FISCALITÉ

Cet investissement ouvre droit à une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 12 % du prix du bien pour une location pendant six ans, à 18 % sur neuf ans

... et à 21 % sur douze ans. Le montant d'une opération est limité à 300 000 € par an avec un prix du mètre carré plafonné à 5 500 €. « C'est un investissement à envisager dès que l'on paie de 3 000 à 4 000 € d'impôts », estime Christine Vassal-Largy. Cet investissement entre dans le plafond des niches fiscales de 10 000 €.

Les résidences gérées

Il s'agit d'un investissement immobilier locatif singulier. L'épargnant achète un appartement meublé (ils sont presque tous conçus sur le même modèle) dans une résidence étudiante, de tourisme ou pour seniors (actifs ou dépendants). Ce bien doit obligatoirement être loué à un exploitant professionnel qui d'ailleurs prend à bail l'ensemble des lots du complexe immobilier. Ce dernier s'occupe de remplir la résidence, de l'entretenir et de fournir à la clientèle les services par-hôteliers prévus (accueil, petit déjeuner, blanchisserie, nettoyage). L'investisseur est, de fait, délivré de tout souci de gestion locative et perçoit un rendement régulier pendant la durée du bail.

Le ticket d'entrée démarre à 80 000 € pour une chambre d'étudiant. Comptez environ 180 000 € pour une chambre dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Dans certaines stations réputées, le prix d'un appartement à la plage ou au ski peut monter jusqu'à 800 000 €. Au palmarès des résidences les plus rémunératrices, on trouve les Ehpad, qui rapportent près de 4 % brut par an, les résidences étudiantes, qui tournent entre 3,5 et 3,8 %, puis les résidences de tourisme, qui évoluent autour de 3 %. En général, aucune jouissance n'est possible (sauf quelques semaines réservées pour les résidences de tourisme). Contrairement à ce que pourraient laisser penser les arguments marketing présentés par les vendeurs de ces opérations, le rendement annoncé n'est jamais garanti. En cours de bail, le gestionnaire peut ainsi décider, pour diverses raisons, d'abaisser les loyers, et donc raboter la rémunération du placement. Un tel choix peut mettre dans l'embarras un investisseur qui compte sur ces revenus pour rembourser une

partie de son crédit immobilier ou qui les utilise pour compléter sa retraite.

Pour éviter de tels dérapages, « il faut se renseigner sur la qualité et le sérieux du gestionnaire qui fait alliance avec le promoteur », prévient Mathieu Mars, conseiller en gestion de patrimoine à l'Institut du patrimoine. Avant de s'engager avec l'exploitant, il importe de regarder de près les clauses de révision et d'indexation du loyer ainsi que les conditions d'une éventuelle participation financière aux travaux de rénovation. Si l'investissement dans les résidences de tourisme est de moins en moins conseillé car le ticket d'entrée est élevé, les rendements sont faibles, et les remplissages, aléatoires, celui dans les Ehpad fait l'unanimité. D'abord, parce qu'ils sont rares. Ensuite, parce que ces structures répondent à un besoin d'hébergement adapté au vieillissement de la population française. Toutefois, la revente même lointaine de ce genre de bien ne sera pas aisée et ne pourra intéresser qu'un autre investisseur.

FISCALITÉ

Le dispositif Censi-Bouvard offre une réduction d'impôt de 11 % hors taxes du prix de revient du bien sur neuf ans, limitée à 300 000 € d'investissement par an. Le logement doit être loué durant neuf à douze ans. La TVA de 20 % liée à cet achat est entièrement récupérable, à condition de conserver le logement pendant vingt ans. Cet investissement entre dans le plafond des niches fiscales de 10 000 €. Autre option possible : adopter le statut de loueur en meublé

non professionnel (LMNP) et être imposé au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

L'épargne salariale

Revenue sous les feux de l'actualité à l'occasion de la discussion du projet de loi Macron qui comporte plusieurs mesures en sa faveur, l'épargne salariale reste à ce jour l'un des meilleurs moyens de se constituer à moindre coût un capital en franchise d'impôt. Si vous figurez parmi les heureux bénéficiaires de ce système (seuls 17 % des salariés travaillant dans des structures employant moins de 50 personnes en profitent, pour 87 % de ceux des entreprises de 50 salariés ou plus), vous recevrez dans quelques semaines un courrier vous signalant le versement d'une prime de participation (avant le 1^{er} mai) ou d'intéressement (avant la fin de juillet). Au moins trois raisons peuvent vous convaincre de la mettre de côté plutôt que de la consommer.

• Une épargne « gratuite »

Qu'elle prenne la forme d'une prime de participation ou d'intéressement, la somme versée par l'entreprise constitue une amorce d'épargne d'autant plus appréciable que, si elle est placée dans un PEE (plan d'épargne entreprise, bloqué cinq ans) ou un Perco (plan d'épargne retraite collectif, dénouable au seul moment de la retraite), elle peut bénéficier d'un abondement supplémentaire de l'employeur (dans la limite de 3 043 € pour le PEE et de 6 086 € pour le Perco, en 2015). Toutefois, mieux vaut se renseigner en interne sur les règles de

FCPE : des performances convaincantes sur le long terme (*)

Catégories de FCPE	Performance sur 1 an	Performance sur 3 ans	Performance sur 5 ans	Performance sur 10 ans
Actions	5,37 %	45,04 %	35,71 %	50,13 %
Actions euro	2,65 %	43,64 %	26,10 %	40,20 %
Actions françaises	2,79 %	45,97 %	27,79 %	48,38 %
Actions internationales	12,46 %	46,55 %	52,54 %	62,89 %
Diversifiés	4,89 %	25,75 %	21,86 %	41,79 %
Obligations	6,39 %	15,66 %	17,05 %	36,60 %

(*) Données à la fin de décembre 2014.

SOURCES : ASSOCIATION FRANÇAISE DE LA GESTION FINANCIÈRE (AFG) - EUROPERFORMANCE



distribution de ce « cadeau », fort variables d'une entreprise à l'autre. « Certaines privilégieront la participation au détriment de l'intéressement, préféreront le PEE au Perco, ou vice versa. Quant au pourcentage même d'abondement, il peut varier selon les sommes épargnées : 150 %, par exemple, sur les premiers 200 € versés, puis 100 % sur les 100 € suivants, et ainsi de suite », explique Hubert Clerbois, associé d'EPS Partenaires, société de conseil en épargne et protection sociale.

• Un placement diversifié

En optant pour un PEE ou un Perco, le salarié a accès à une palette variée de fonds communs de placement d'entreprise (FCPE) qui couvrent généralement toute la gamme de prise de risque : monétaire, obligations, actions, fonds profilés, fonds solidaires et ISR (investissement socialement responsable), etc. Cette offre de fonds, gérée par une société sélectionnée par l'entreprise, profite souvent de frais négociés à l'échelle collective et partiellement pris en charge par l'employeur.

• Une double exonération

A l'entrée, les primes versées par la société sont allégées des charges salariales (l'entreprise, également exempte de charges, acquitte en revanche un forfait social actuellement fixé à 20 %). Et, à la sortie, l'épargne capitalisée sur un PEE ou un Perco est récupérable en franchise d'impôt (sauf prélèvements sociaux). « Si on prend le cas d'un salarié soumis à un taux de charges salariales de 20 % et à un taux d'imposition de 30 %, une prime de participation d'un montant net de 3 000 € équivaut au versement d'un salaire brut de 5 261 €, montant qui grimpe à 6 492 € si le salarié supporte 25 % de charges sociales et est imposé à 41 % ! » calcule Olivier de Fontenay, cofondateur d'Eres, société de conseil et de gestion en épargne salariale et retraite.

FISCALITÉ

Si on préfère empocher sa prime plutôt que de la placer, on ne doit pas perdre de vue qu'il s'agit d'un revenu supplémentaire imposable. Et cette augmentation du revenu de référence peut conduire des salariés peu (ou pas) imposés à ne plus profiter de certains minima sociaux.

L'épargne retraite

Confrontés au problème du financement de leur retraite, les Français sont toujours aussi paradoxaux. « 78 % d'entre eux se déclarent préoccupés par cette question, mais seuls 46 % – contre 53 % en 2009 – épargnent pour la résoudre », relève la dernière édition de *L'Observatoire des retraites*, une étude coproduite par l'Union mutualiste retraite, le magazine *Liaisons sociales* et l'institut de sondage Ipsos.

Pourtant, les solutions financières susceptibles de garantir un complément de revenus ne manquent pas. Mais toutes sont contraignantes. Elles exigent de mobiliser une épargne jusqu'à la prise de sa retraite, échéance à laquelle les sommes capitalisées sont converties en rentes imposables. Or le montant de celles-ci se révèle bien modeste au regard de l'effort consenti (schématiquement, pour un capital de 100 000 € transformé à 60 ans, il faut s'attendre à toucher environ 300 € de rente mensuelle). « C'est le prix à payer pour profiter d'un revenu viager », remarque Sandrine Genet, cofondatrice du site patrimonial Monprojetretraite.fr.

Ceux qui en sont convaincus peuvent alors se tourner vers les deux principaux contrats retraite individuels du marché que sont le Perp (plan d'épargne retraite populaire, ouvert à tous les contribuables) et le contrat Madelin (réservé aux travailleurs non salariés, soumis à

l'impôt sur le bénéfice industriel et commercial, ou non commercial, BIC ou BNC).

Ces deux placements fonctionnent sur les mêmes bases. Les cotisations que l'on y verse sont bloquées, sauf cas exceptionnels (invalidité, fin de droits chômage, surendettement...), jusqu'à la prise de la retraite, date à partir de laquelle le plan servira chaque mois (ou chaque trimestre) une rente imposée comme les autres revenus, avec plusieurs options à la clef : réversion pour le conjoint, rentes progressives, etc. Toutefois, le Perp admet une sortie à hauteur de 20 % en capital (voire 100 % si le retraité investit cet argent dans l'achat de son logement).

En contrepartie de cet « effet tunnel », les versements sont déductibles chaque année du revenu imposable (ou du bénéfice dans le cas du Madelin) dans la limite de 10 % des revenus professionnels, eux-mêmes plafonnés en 2015 à 30 038 € pour le Perp (avec un plancher de 3 754 € pour les faibles revenus) et à 70 374 € pour le Madelin.

Par ailleurs, dans les deux cas, ces plans échappent aux prélèvements sociaux en phase de constitution. Et, pour les plus fortunés, ils sont, en phase d'épargne comme de rentes (sous réserve d'avoir cotisé quinze ans durant), exonérés d'impôt sur la fortune.

Côté gestion, les cotisations sont placées en actifs plus ou moins diversifiés : fonds en euros (ils rapportent

Zoom sur trois PERP en ligne

Nom du contrat	Anthologie Perp	Aviva Retraite Perp	LinXea Perp (1)
Assureur	Generali	Aviva	Suravenir
Distributeur	Assurancevie.com	Assurancevie.com	Linxea.com
Versement minimal	150 €	500 €	45 €
Frais sur versement	0 %	0 %	0 %
Frais de gestion annuels	0,96 %	0,97 %	0,68 % pour le fonds euros, 0,96 % pour les autres supports
Frais d'arbitrage	0,6 % en gestion libre	0,5 % (300 € maximum)	0,5 % en gestion libre
Frais de transfert	5 % maximum	5 % maximum	2 %
Frais sur rentes	0 %	3 %	0 %
Rendement 2014 du fonds en euros	3 %	2,85 %	3 %

SOURCES : SOCIÉTÉS

(1) D'autres Perp présentant les mêmes caractéristiques, également assurés par Suravenir, sont vendus sur les sites de courtiers en ligne comme Mes-placements.fr, Monprojetretraite.fr, Epargnissimo.fr ou Patrimoine.com



Quatre offres récentes de fonds garantis

Etablissement	Nom du fonds (cadre de souscription)	Durée	Frais	Capital garanti à échéance	Promesse de performance
Crédit agricole	Acticcia Vie n°4 (comptes titres et assurance-vie)	10 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Souscription : 2,5 % • Gestion annuelle : 2,5 % maximum • Sortie anticipée : 2 % maximum 	Oui	A échéance, rendement annuel maximum de 5,25 %.
LCL	LCL Triple Tempo (PEA et assurance-vie)	6 ans, avec possibilité de sortie au bout de 2 ou 4 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Souscription : 2,5 % • Gestion annuelle : 2,5 % maximum • Sortie anticipée : 2 % maximum 	Non	Gain annuel maximum de 5,5 %, sous réserve que l'Euro Stoxx 50 ne perde pas au bout de six ans plus de 40 %. Sinon, perte en capital.
Société générale	SG Elvancia Plus (PEA, compte titres)	6 ans, avec possibilité de sortie chaque année	<ul style="list-style-type: none"> • Souscription : 1 % • Gestion annuelle : 2,8 % maximum • Sortie anticipée : 0 % 	Non	<ul style="list-style-type: none"> • Chaque année : si l'Euro Stoxx 50 est supérieur ou égal à 0, remboursement du capital + gain de 6,7 %. Sinon, le plan est reconduit. • Au bout de six ans, remboursement du capital sous réserve que l'Euro Stoxx 50 ne perde pas plus de 40 %. Sinon, perte en capital.
LBP (La Banque postale)	LBP EthicEuro 100 Avril 2023 (assurance-vie, PEA, compte titres)	8 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Souscription : 3 % maximum • Gestion annuelle : 1 % • Sortie anticipée : 4 % maximum 	Oui	A échéance, 80 % d'une performance basée sur celle de l'indice Ethical Europe Equity.

SOURCES : SOCIÉTÉS

actuellement entre 2,5 et 3 %), fonds profilés, mais aussi unités de compte (actions, etc.). Le Madelin offre généralement plus de latitude à l'assuré que le Perp car, sauf contre-indication écrite du souscripteur, la gestion de ce dernier est déléguée à l'assureur, qui la sécurise au fur et à mesure que l'âge de la retraite approche. L'arrivée de Perp plus souples et dynamiques vendus sur Internet sans frais sur primes pourrait cependant changer la donne.

FISCALITÉ

Les disponibles fiscaux du Perp (c'est-à-dire le montant de déduction auquel chacun a droit) non consommés au cours des trois années précédentes peuvent être déduits rétroactivement. On peut y ajouter ceux de son conjoint ou partenaire d'un Pacs (les montants sont indiqués dans le dernier avis d'imposition).

Les fonds garantis

Prototype du placement « ceinture et bretelles », les fonds garantis (on parle aussi de fonds à promesse ou à formule) ont, sur le papier, toutes les raisons de convaincre ceux qui cherchent de la performance sans prise de risque excessive.

Proposés le plus souvent dans le cadre fiscal protecteur d'un plan d'épargne en actions ou d'une assurance-vie, ces supports, commercialisés par salves pendant une durée limitée (quelques semaines), sont en effet censés permet-

tre de récupérer, à une certaine échéance (jusqu'à dix ans parfois), sa mise initiale majorée d'une performance. Celle-ci, liée à la progression d'un panier de valeurs ou d'indices boursiers, a été retravaillée (d'où le terme de formule) afin d'amortir les effets d'une baisse des cours.

Mais la réalité du produit est un cran plus complexe que cet énoncé. « Les particuliers qui sont tentés par ce type de supports doivent bien comprendre que la martingale sécurité-performance n'existe pas, souligne-t-on chez Robin Banks, une société de conseil spécialisée dans l'accompagnement et la défense des épargnants. Plutôt que de se laisser bercer par les arguments de vente de leur banquier ou de leur assureur, ils doivent impérativement comprendre le fonctionnement du placement avant de souscrire. »

Cela exige de lire attentivement la notice d'information du fonds. Elle liste ses avantages et les inconvénients, détaille le calcul de la performance, indique si le capital est garanti à 100 % ou simplement protégé (au-delà d'un certain seuil de baisse des indices de référence, le souscripteur subit directement la perte), et précise les conditions de sortie avant terme. Elle permet donc de mesurer le caractère finalement très compliqué de ces produits dits structurés ! Pour jouer sur le double tableau de la performance et de la sécurité, les fonds garantis reposent, en effet, sur des modes de gestion complexes

(association d'achat de produits de taux et de prise d'options sur les marchés à terme pour garantir le capital) et coûteux (frais de souscription et de gestion annuels de l'ordre de 2 % en moyenne).

Quant à leur performance, elle est tributaire des conditions de marché. En règle générale, plus les taux d'intérêt sont bas et les marchés instables, plus la promesse de gain à mettre en œuvre est compliquée et... aléatoire. Certaines réservent parfois de belles surprises (+ 30 %, par exemple, pour le fonds LCL Autocall 2011 Premium 10 lancé en avril 2011 et échu en avril 2014). Mais d'autres peuvent finir dans le rouge (- 7,2 % pour le fonds Murano Plus 3 Assurance de la Société générale, d'une durée de huit ans, arrivé à terme en octobre 2014). « Actuellement, mieux vaut choisir des fonds qui prévoient des fenêtres de sortie, dont le capital est protégé plutôt que garanti à 100 % », conseille Christian Pruvost, directeur du développement assurance-vie de Natixis Assurances. Conclusion : à consommer avec modération et clairvoyance.

FISCALITÉ

Les fonds garantis détenus dans le cadre d'un PEA ou d'une assurance-vie profitent de la fiscalité spécifique de ces enveloppes (exonération d'impôt au bout de cinq ans pour un PEA et au bout de huit pour une assurance-vie). S'ils sont logés dans un compte-titres, leurs revenus seront imposés au barème classique. ●