

Allocation

Toutes nos pistes pour placer de 10.000 € à 300.000 €

Un patrimoine se construit pas à pas, à tout âge. Il doit être diversifié et répondre à vos objectifs à moyen et long termes. Voici plusieurs allocations types qui vous aideront à prendre les bonnes décisions.

→ **Profils** Douze répartitions en fonction de l'âge et du montant à placer

→ **Outils** Décryptage des différents placements à votre disposition

Dossier réalisé par **Sandra Mathorel**

A lors que les Français n'ont jamais autant épargné que depuis le début de la crise sanitaire (142 milliards d'euros de plus, selon les dernières données

de la Banque de France), ils ont pourtant largement privilégié le livret A et... leurs comptes courants ! Encore une fois, leur choix s'est porté sur des placements (le compte bancaire n'en est pour-

tant pas un) sûrs et liquides, qui, cependant, ne rapportent rien. Même l'assurance-vie, l'autre placement préféré, a longtemps été boudée ces derniers mois. Parallèlement, il y a rarement eu

autant de nouveaux actionnaires en Bourse que depuis mars 2020 ! Les marchés se portent d'ailleurs très bien. La période est décidément atypique !

Si, comme des millions de Français, vous vous contentez encore du livret A, il est temps de remet-

tre à plat votre stratégie. Que vous soyez en phase de constitution ou de consolidation de votre patrimoine, il existe quelques grandes lignes directrices à suivre, la première d'entre elles étant sans conteste la diversification.

Le but de ce dossier est de vous proposer de façon simple des allocations d'actifs en intégrant deux dimensions essentielles, votre âge et la somme dont vous disposez. Les priorités et les moyens ne sont en effet pas les mêmes à 30 ans, à 45 ans et à 65 ans. La fin de la vingtaine signe généralement l'entrée dans la vie active et, pour certains, la construction d'une famille. Alors qu'à 45 ans, les revenus sont plus confortables. C'est souvent une période propice pour développer son patrimoine. A 65 ans, l'objectif principal est de profiter de sa retraite et aussi d'intégrer une nouvelle préoccupation : la transmission.

Pour vous aider à faire les bons

choix, nous vous proposons douze allocations d'actifs (quatre sommes, trois âges). Il s'agit bien entendu de pistes que vous affinerez selon votre situation personnelle et votre goût du risque. La règle de base des placements est en effet le couple risque-rentabilité. Sans risque, on gagne peu et de moins en moins dans un univers où les taux sont devenus ridiculement bas. Pour réaliser ces allocations, nous avons pioché dans la boîte à outils des différents placements que nous vous présentons de façon synthétique dans les pages suivantes : assurance-vie en euros et en unités de compte, immobilier, plan d'épargne retraite, Bourse...

Si vous voulez en savoir (encore) plus, rendez-vous sur [Investir.fr](https://www.investir.fr), où vous trouverez notre nouveau simulateur d'allocations d'actifs et les commentaires de Primonial, partenaire de ce dossier.



L'EXPERTISE

Un triptyque essentiel : moyens, objectifs et horizon

ALEXANDRE BOUTIN / PRIMONIAL /
Directeur de l'ingénierie patrimoniale



Quelles questions essentielles doit se poser l'épargnant avant toute décision de placement ?

Il doit s'interroger sur trois points : ses moyens, ses objectifs et son horizon. Sur les moyens, il connaît donc la somme qu'il a à sa disposition, mais il doit aussi faire le point sur ses flux, c'est-à-dire ses entrées d'argent et son solde budgétaire. De là va dépendre sa capacité à gonfler son épargne au fil du temps. Ensuite, quels risques est-il prêt à prendre ? La sensibilité aux diverses solutions d'épargne divergent selon les personnes. Par exemple, celui qui

a eu un échec avec de l'immobilier locatif en direct [de la vacance locative, un mauvais rendement...] sera potentiellement plus prompt à investir dans de l'immobilier indirect, de type SCPI ou en nue-proprété, investissement sans contrainte de gestion. De cette sensibilité au risque va aussi dépendre le type de gestion appliqué aux produits financiers (gestion sous mandat, pilotée défensive ou offensive, conseillée...).

Deuxième étape : il faut définir ses objectifs, car toutes les solutions d'épargne ne seront pas forcément recommandées. Ils diffèrent notamment selon l'âge et la situation personnelle. Vers 45 ans, l'épargnant entre en phase de consolidation de son patrimoine, alors que, plus jeune, il est dans une phase de constitution. Il doit ainsi se demander quelle visibilité il a à moyen terme sur sa vie professionnelle et personnelle. La rémunération doit logiquement augmenter dans les années futures, mais la hausse peut être linéaire ou évoluer par paliers en fonction des professions et des secteurs d'activité. Il a peut-être aussi prévu de se marier ou d'avoir des enfants. Nous avons, ainsi, de plus en plus de clients en famille recomposée qui ont une problématique de transmission et qui veulent savoir comment privilégier leurs propres enfants. D'autres se demandent plutôt comment protéger leur conjoint (surtout pour le chef d'entreprise en séparation de biens, où il y a souvent un déséquilibre patrimonial).

Dernière étape, il est important pour l'épargnant de déterminer à quel horizon de temps il se positionne pour atteindre son objectif. Plus l'horizon est court,

plus l'effort d'épargne est important. Le délai dont il dispose pour épargner, et donc son âge, entre impérativement en considération. Par exemple, s'il y a bien un outil à utiliser, en particulier avant 55 ans, c'est le levier de l'endettement pour investir, surtout avec les niveaux de taux actuels, qui sont très bas. Il vaut mieux emprunter plutôt que d'utiliser toute son épargne.

Quels sont les pièges à éviter et les bons réflexes à prendre ?

En premier lieu, il ne faut pas se précipiter sur un seul marché ou sur un seul investissement. Concernant la Bourse, par exemple, il faut panacher son portefeuille comme l'on diversifie son patrimoine. Le mieux est de lisser ses versements. D'autant qu'on ne sait jamais si on entre vraiment au bon moment sur les marchés, ou quand on en sort. On peut tout à fait entrer sur les marchés aujourd'hui, même s'ils sont historiquement hauts. Il ne faut pas réfléchir seulement selon les indices, mais plutôt selon les stratégies d'investissement des fonds ou des valeurs qui ont du potentiel de valorisation. Tout l'art est de ne pas se précipiter... ni d'attendre trop longtemps ! Il faut bien avoir conscience que seuls les marchés d'actions, des obligations et,

aujourd'hui, le private equity, qui fait une entrée remarquée [investissement dans les entreprises, via des fonds ou le crowdlending], apportent du rendement. Ce n'est plus le cas des livrets ou de l'assurance-vie en euros ! Bien entendu, il faut toujours prévoir une poche sécuritaire, une réserve de trésorerie, pour les coups durs ou pour réinvestir à la baisse ou en cas d'opportunité.

Comment intégrer la fiscalité à sa réflexion ?

Certains épargnants ont, bien évidemment, un objectif d'abord fiscal dans leurs choix de placement. Soit ils souhaitent réduire leur impôt sur le revenu (IR) ou leur impôt sur la fortune immobilière (IFI), soit ils veulent maîtriser leur fiscalité, c'est-à-dire continuer d'investir sans pour autant payer plus d'impôts. Cela nécessite donc stratégie et réflexion. Il ne faut pas voir que la dimension fiscale, mais elle entre en ligne de compte. Attention, quand un dispositif offre un avantage fiscal, c'est qu'il y a des contraintes en contrepartie, des conditions à respecter ! Par exemple, la réduction d'IR accordée pour l'achat de parts en entreprise (fonds d'investissement de proximité, fonds commun de placement dans l'innovation...) impose leur conservation pendant au moins cinq ans. Un investissement immobilier Pinel engage à des durées de location... L'avantage fiscal n'est pas gratuit ! Il est conditionné et il traduit souvent la volonté du gouvernement d'orienter l'épargne.



Comment placer
10.000 euros

Rendement 2020 Risque



Le montant est faible, il faut donc privilégier la sécurité et la liquidité. Les sommes doivent être disponibles pour faire face à un imprévu (travaux, changement de voiture...) à un âge où les revenus sont souvent limités. L'essentiel des 10.000 € sera donc placé sur un livret réglementé. Il rapporte peu, mais il est sûr et disponible. Toutefois, il est possible d'obtenir

un rendement un peu plus satisfaisant en investissant aussi dans l'assurance-vie en euros. Même si ce produit n'est, fiscalement, optimal qu'au-delà de huit ans, l'épargne reste liquide car il est possible d'effectuer des retraits partiels ou des avances à moindres frais.

PRIORITÉ À L'ÉPARGNE DE PRÉCAUTION

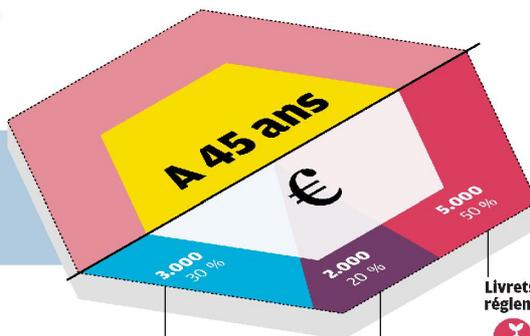
Assurance-vie en euros
1,1 % 1/7

Livrets réglementés
0,5 % 0/7

L'ASSURANCE-VIE POUR DYNAMISER

La aussi, l'épargne de précaution doit être la base du raisonnement, mais on peut, à cet âge, essayer de voir un peu plus loin. Commencer, même avec un patrimoine très modeste et des revenus contenus, à préparer sa retraite. L'assurance-vie est l'instrument idéal en raison de sa grande souplesse. Contrairement à ce que nous présentons pour un épargnant trentenaire, on l'utilisera, là, sous ses deux

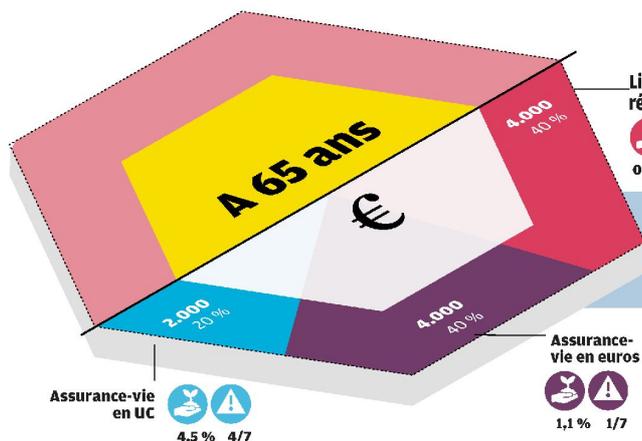
facettes, l'une prudente avec les fonds en euros et l'autre plus audacieuse et dans une optique de long terme avec les unités de compte. Les assurances-vie ayant été, en général à cet âge, ouvertes depuis plus de huit ans, on pourra y puiser, si nécessaire, dans des conditions avantageuses grâce aux abattements de 4.600 € et 9.200 €.



Assurance-vie en UC*
4,5 % 4/7

Assurance-vie en euros
1,1 % 1/7

Livrets réglementés
0,5 % 0/7



Livrets réglementés
0,5 % 0/7

Assurance-vie en UC
4,5 % 4/7

Assurance-vie en euros
1,1 % 1/7

A cet âge, pas question de dilapider la faible somme dont on dispose. Le livret réglementé reste une composante essentielle. Mais il faut tout de même penser à l'avenir car l'allongement de l'espérance de vie fait que l'on vit, heureusement, de plus en plus longtemps à la retraite. C'est pourquoi il faut continuer à accorder une large place à

l'assurance-vie en combinant fonds en euros et unités de compte. Ces dernières permettent de faire fructifier aujourd'hui les sommes dont on aura besoin dans dix ou quinze ans. La stratégie consiste à basculer vers le fonds en euros ou des produits à faible risque à mesure que l'on avance en âge.

LIMITER LES RISQUES

*En unités de compte

Echelle des risques de l'Autorité des marchés financiers

Nous nous sommes référés, pour définir le risque des différents placements présentés dans nos allocations d'actifs, à l'échelle de risque utilisée par l'AMF pour classer les FCP et publiée ci-contre. Le niveau 1 correspond au niveau de risque et de performance potentielle les plus faibles. Cela ne signifie pas que le placement procure une sécurité absolue. A contrario, le niveau 7, le plus élevé, s'applique aux produits les plus risqués. Nous y avons ajouté un niveau 0 pour les livrets que l'on peut considérer comme sûrs à 100 %.



LA BOÎTE À OUTILS DES PLACEMENTS

LIVRETS

Le livret A et les autres livrets réglementés, tel le livret de développement durable et solidaire (LDDS), restent incontournables pour constituer une épargne de précaution. Ils combinent liquidité, sécurité et franchise d'impôt. Chaque épargnant peut placer 22.950 € sur le livret A et 12.000 € sur le LDDS, soit un total de 34.950 € par personne et 69.900 € pour un couple (sans compter les comptes au nom des enfants) exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

A fin juin, l'encours du livret A a explosé tous ses records : les épar-

gnants y ont placé plus de 343 milliards d'euros ! Il ne faillit donc pas à sa réputation de « placement préféré des Français ». Mais le mérite-t-il vraiment ? Depuis le 1^{er} février 2020, son taux de rendement n'est plus que de 0,5 % (idem pour le LDDS), son plancher historique. Or, l'inflation sur douze mois glissants est de 1,2 %... Y placer trop d'argent est donc un mauvais calcul ! Il vaut mieux y laisser trois à six mois de salaire mensuel seulement, de quoi parer aux imprévus. Longtemps intéressants, le plan d'épargne logement (PEL) et le compte d'épargne logement (CEL), qui permettent d'obtenir un prêt immobilier à taux privilégié, ont perdu de leur superbe depuis que



les taux d'intérêt des crédits sont au plus bas (1,06 % en moyenne seulement, en juin, toutes durées confondues). De plus, si le premier offre un rendement de 1 %, ses intérêts sont désormais soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30 % ! Le CEL, lui, ne propose que 0,25 %.

ASSURANCE-VIE EN EUROS

C'est l'autre grand classique des placements : l'assurance-vie en fonds en euros, également réputée sécurisée. Elle est aussi liquide : contrairement aux idées reçues, vous pouvez retirer des fonds avant huit ans, mais les intérêts seront taxés au PFU. Il existe aujourd'hui près de 900 contrats d'assurance-vie en euros, selon les données de Good Value for Money. Mais à peine plus d'une centaine méritent que l'on s'y intéresse. *Investir* en a analysé 120 exactement pour le bilan 2020 (*lire n° 2458*). Le taux de rendement moyen ressort à... 1,3 % ! On est loin du couple rendement-sécurité imbattable qu'il représentait par le passé. Certains fonds en euros

s'en sortent toutefois encore assez bien : Actif Général Garance (de Garance Epargne) a versé 2,75 % de rendement l'année dernière. Le contrat qui le propose permet en plus de diversifier son épargne sur les marchés avec les unités de compte (UC). Sur la deuxième marche du podium, le fonds en euros de la Mutuelle d'Ivry la Fraternelle (plus connue sous l'acronyme MIF) s'en tire également très bien, à 1,7 %. Enfin, en troisième position, ex aequo, arrivent le support régulier GMF, proposé sur Multéo, et le support en euros Maaf, que l'on retrouve dans le contrat Winalto, à 1,65 %. D'autres contrats en euros font mieux, mais en contrepartie d'une petite prise de risque. Ainsi, certains assureurs ont instauré des bonus pour les épargnants qui acceptent de souscrire quelques UC, comme l'actif général de SwissLife Assurance et Patrimoine, disponible (pour le meilleur bonus) via les courtiers Altaprofits ou Placement-direct. Le support sécurisé offre ainsi de 1,1 % à 2,9 %.

Pour atteindre les meilleurs bonus, il faut tout de même consentir à une poche d'UC représentant au moins 40 % de son encours. A ce niveau, le contrat s'approche davantage du multisupport (*lire page suivante*)...





Rendement 2020 Risque

Livrets réglementés

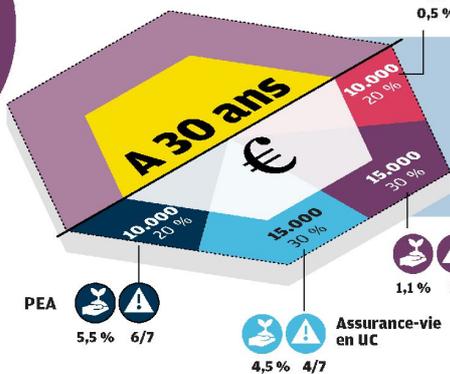


0,5 % 0/7

Avec cette somme, on peut commencer à aller plus loin que la simple épargne de précaution dans l'optique de dégager une meilleure performance à long terme. Dans le couple risque-rendement, qui est au centre de toute stratégie patrimoniale, on fera donc un peu plus pencher la balance du côté du risque.

Cela signifie que les placements sûrs et liquides, qui représentaient 100 % de l'allocation avec 10.000 €, vont leur part tomber à 50 % entre le livret et l'assurance-vie en euros. Les sommes restantes sont

PRENDRE UN PEU DE RISQUE



PEA 5,5 % 6/7

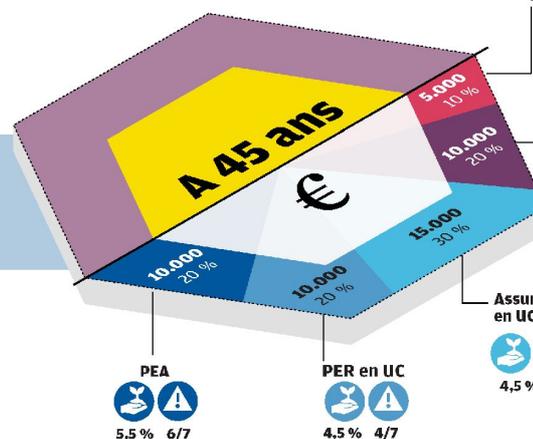
Assurance-vie en UC 4,5 % 4/7

Assurance-vie en euros 1,1 % 1/7

COMMENCER À PENSER À LA RETRAITE

A cet âge, on est au milieu de sa vie professionnelle. Il est temps de penser à la retraite en investissant dans un plan d'épargne retraite (PER). Ce successeur du Perp et du contrat Madelin offre une souplesse de gestion beaucoup plus grande avec la possibilité de sortie en capital aussitôt qu'en rente. On peut donc en ouvrir un, à condition, toutefois, d'être dans une tranche marginale d'imposition supérieure ou égale à 30 %.

si non l'avantage fiscal ne sera sans doute pas suffisant. Il faut aussi mettre l'accent sur l'assurance-vie qui, grâce à sa fiscalité à la sortie avantageuse, est aussi un bon moyen de préparer la retraite. On y ajoutera un petit portefeuille boursier pour compléter l'éventail des produits qui, vingt ans plus tard, permettront de rendre financièrement plus doux ses vieux jours.



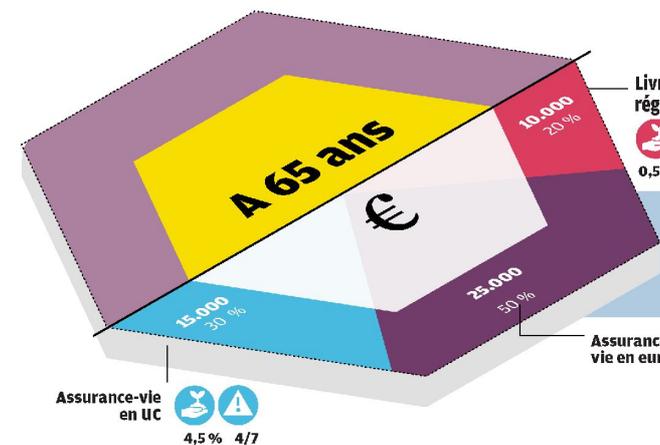
Livrets réglementés 0,5 % 0/7

Assurance-vie en euros 1,1 % 1/7

Assurance-vie en UC 4,5 % 4/7

PEA 5,5 % 6/7

PER en UC 4,5 % 4/7



Livrets réglementés 0,5 % 0/7

Assurance-vie en euros 1,1 % 1/7

Assurance-vie en UC 4,5 % 4/7

Le montant disponible est encore un peu limité pour sortir du tandem livret-assurance-vie. Seulement, le poids relatif de cette dernière augmente par rapport à ce qu'il était avec 10.000 €. Le livret ne représente plus que 20 % du total. L'assurance-vie, avec un contrat de plus de huit ans, permet de puiser régulièrement les liquidités dont on a besoin en payant seulement les prélèvements

sociaux si l'on reste au-dessous des abattements de 4.600 € et 9.200 €. Par ailleurs, elle est un excellent outil de transmission avec la possibilité de désigner les bénéficiaires de son choix avec un abattement de 152.500 €, largement supérieur aux sommes évoquées ici, pour chacun d'entre eux sur les sommes placées avant 70 ans.

L'ASSURANCE-VIE EN PREMIÈRE LIGNE

LA BOÎTE À OUTILS DES PLACEMENTS

ASSURANCE-VIE EN UC

Pour optimiser son assurance-vie, il ne faut pas se contenter d'un contrat en euros, au vu de la baisse continue des rendements (lire pages précédentes). D'ailleurs, désormais, très peu de contrats 100 % fonds en euros sont commercialisés. Pour aller chercher de la rentabilité, il est nécessaire d'en passer par les contrats d'assurance-vie dits « multisupports », qui proposent une poche sécurisée en fonds en euros et une poche de supports plus risqués (les unités de compte) mais plus rémunérateurs.

Il existe plusieurs types d'unités de compte (UC) : les actions, les parts de placement collectif (fonds ou organismes de placement collectif -

OPC - ...), mais aussi de l'immobilier (SCPI, SCI, foncières cotées, etc.). Les contrats multisupports proposent différents types de gestion, au choix de l'investisseur : déléguée (ou « sous mandat », l'épargnant ne s'occupe de rien), profilée, conseillée (l'assuré gère seul son contrat mais reçoit quelques conseils du gérant), libre (l'épargnant gère tout). A cela s'ajoutent trois types de profils : prudent, équilibré et dynamique (les UC sont principalement des actions). En pratique, l'épargnant répond à un questionnaire en ligne sur ses appétences au risque et ses connaissances financières, puis le robot de la compagnie lui suggère un mode de gestion et un profil. Là encore, tous les contrats ne se valent pas. Avant de choisir, il est primordial d'étudier l'offre : le

rendement du fonds en euros doit être correct et le contrat doit offrir une large palette de supports financiers et immobiliers afin de se positionner sur tous les marchés porteurs. Il faut faire attention aux frais prélevés, pas toujours justifiés !

Banques, assurances, conseillers en gestion de patrimoine proposent des assurances-vie multisupports. Mais les meilleurs contrats sont très souvent proposés par les acteurs de l'Internet. Chez ces derniers, trois contrats se sont particulièrement distingués, selon notre enquête (*lire n° 2476*) : Croissance Avenir, commercialisé par le courtier en ligne Epargnissimo et assuré par Suravenir ; M Retraite Vie (renommé Meilleurtaux Placement vie et également assuré par Suravenir) ; et Kapital-direct, du courtier Placement-direct (assureur Generali Vie). Parmi les contrats issus de la gestion privée, mais relativement accessibles, nous avons notamment salué : Triptis Patrimoine, assuré par Neuflyze Vie, Espace Invest 5, de Generali Vie, et Cardif Elite, assuré par BNP Paribas Cardif.

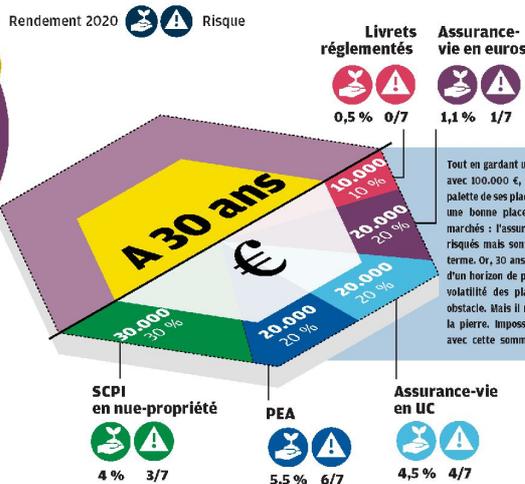
PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE

Avec le livret A et l'assurance-vie, le nouveau plan d'épargne retraite (PER) est l'autre placement à privilégier à moyen et long termes. Comme son nom l'indique, il sert à thésauriser pour vos vieux jours : la sortie, en capital et/ou en rente, n'a lieu qu'à la retraite, même si les conditions de versement anticipé ont été assouplies, notamment pour l'achat d'une résidence principale. N'y versez donc pas de grosses sommes dont vous pourriez avoir besoin avant.

Son premier avantage durant la vie active est de vous faire bénéficier d'une déduction fiscale intéressante. Pour faire simple, 100 % des versements sont déductibles de votre revenu imposable, ce qui peut grandement faire baisser la note fiscale ! Bien entendu, il y a des plafonds de versement, mais ils sont assez élevés et cumulables sur trois ans. Il doit aussi valoriser votre capital ! Si les premiers PER ont été lancés en octobre 2019, l'offre s'enrichit assez vite (certains sont d'anciens plans d'épargne retraite populaire, Perp, rebaptisés, *lire notre dossier du n° 2440*).



Comment placer
100.000 euros



Tout en gardant une épargne de précaution, on peut, avec 100.000 €, commencer à élargir nettement la palette de ses placements. A commencer par accorder une bonne place à des investissements liés aux marchés : l'assurance-vie en UC et le PEA. Ils sont risqués mais sont les plus performants sur le long terme. Or, 30 ans est justement l'âge où l'on dispose d'un horizon de plusieurs dizaines d'années et où la volatilité des placements financiers n'est pas un obstacle. Mais il manque encore un pilier essentiel : la pierre. Impossible d'acheter un bien immobilier avec cette somme. On pourrait, certes, envisager

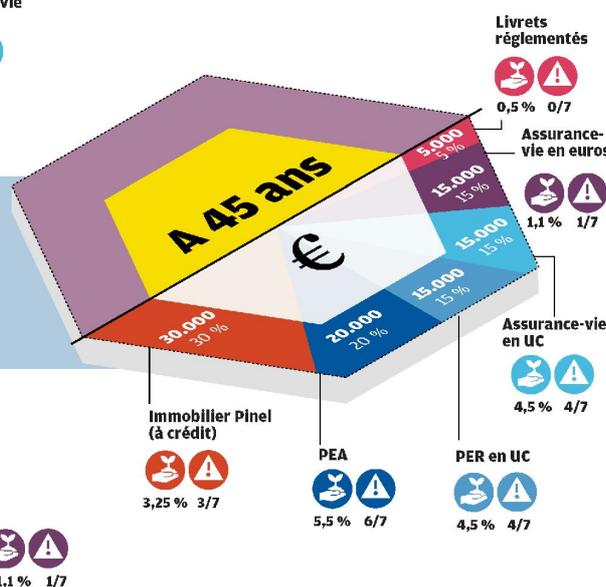
UN PREMIER INVESTISSEMENT IMMOBILIER

d'emprunter, mais la capacité en la matière peut être encore limitée et on peut, à juste titre, considérer qu'il est plus utile de consacrer celle-ci à l'achat de son logement. Il y a tout de même une solution : les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Le ticket d'entrée est faible et il est possible de les acheter à prix réduit en optant pour la nue-proprété. Certes, on se prive de loyer, mais, en faisant le choix d'une durée longue (vingt ans) jusqu'à la fin du démembrement, on achète le bien avec une décote qui peut attendre, dans certains cas, 50 %. Un moyen de se constituer à bon compte un patrimoine pour l'avenir.

PENSER AUX PRODUITS DÉFISCALISANTS

Dans cette tranche d'âge, les revenus commencent, en général, à être plus confortables. C'est le moment d'intégrer une dimension fiscale à ses placements. Parmi les différents placements qui permettent de réduire ses impôts, deux nous semblent bien adaptés pour quelqu'un ayant devant lui un capital de 100.000 €. Le premier est le plan d'épargne retraite (PER). Ce nouveau produit retraite donne la possibilité de déduire, dans certaines limites, les sommes versées de ses revenus imposables. En contrepartie, elles sont bloquées, sauf cas particulier, jusqu'à la retraite. On peut donc prendre des risques : il faut privilégier les

versements sur des unités de compte (UC) plutôt que sur des fonds en euros. L'immobilier est un autre bon moyen de réduire la fiscalité. L'investissement Pinel est le dispositif le plus simple pour un premier placement de ce type. Comme toujours avec l'immobilier, il faut faire jouer le levier de l'emprunt, surtout dans le contexte actuel de taux très faibles. Avec 30.000 €, on a de quoi financer les frais de notaire et donc de faire un petit apport initial pour réaliser une acquisition de 300.000 €, prix de revient maximal pour bénéficier à plein de l'avantage fiscal.



Livrets réglementés



Assurance-vie en euros



Immobilier Pinel (à crédit)



PEA



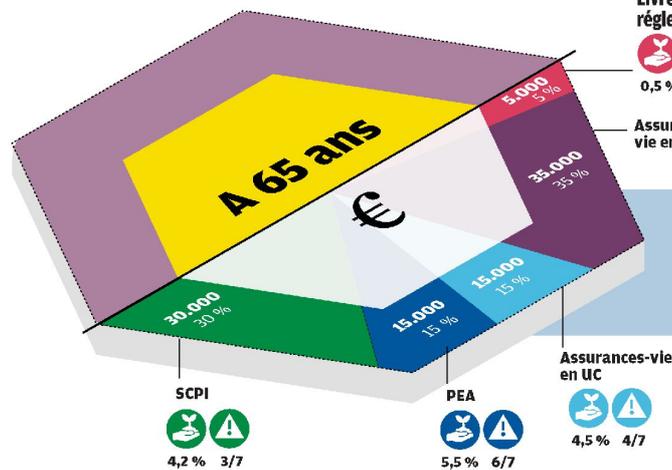
PER en UC



Si le livret et l'assurance-vie, majoritairement en euros, restent les deux piliers à un âge où la sécurité et la liquidité sont essentielles (sans mettre de côté l'attrait successoral de l'assurance-vie), il faut envisager d'aller au-delà. Si l'assurance-vie est principalement en euros, il faut aussi allouer une poche aux unités de compte (UC). On peut aussi consacrer une quinzaine de pour cent de ses actifs à la Bourse. Il faut privilégier le plan d'épargne en actions (PEA)

COMPLÉTER SES REVENUS AVEC LES SCPI ET LA BOURSE

en pensant bien à l'ouvrir en amont, au moins cinq ans auparavant pour pouvoir effectuer des retraits en franchise d'imposition. Dans cette optique de revenus complémentaires, les SCPI sont également à suivre de près. Leur rendement assez élevé et assez sûr en fait un bon outil pour un retraité ne disposant pas d'un patrimoine suffisant pour investir dans l'immobilier en direct.



LA BOÎTE À OUTILS DES PLACEMENTS

PEA

Avec 100.000 € devant vous, il est opportun de miser davantage sur la Bourse ! Pour cela, ouvrez d'abord un plan d'épargne en actions (PEA), l'outil à privilégier en raison de sa fiscalité réduite. Les plus-values générées ne sont en effet pas soumises à l'impôt sur le revenu après cinq ans de détention ! Les prélèvements sociaux (PS) à 17,2 % s'appliquent tout de même sur les gains.

En contrepartie de cet avantage fiscal, il existe des contraintes. D'abord, vous ne pouvez détenir qu'un seul PEA. Ensuite, tout retrait effectué

avant la cinquième année entraîne l'imposition des plus-values au prélèvement forfaitaire unique (PFU) (30 %). Après ces cinq ans, vous pouvez effectuer tous les retraits partiels que vous souhaitez, sans payer d'impôt sur le revenu ! En outre, sachez que les sommes versées ne peuvent pas dépasser 150.000 €. Il est également possible d'ouvrir un PEA-PME (lui aussi limité à un par personne) en plus d'un PEA classique afin d'investir dans les petites entreprises, pour lequel le plafond est de 225.000 €. Attention, le total des sommes versées sur ces deux plans ne peut pas dépasser 225.000 €. Enfin, pour qu'une action soit éligible au PEA, la société émettrice doit

avoir son siège social dans l'Union européenne, en Norvège, en Islande ou au Liechtenstein. Pour les valeurs américaines ou chinoises, il vous faut un compte-titres (*lire p. 17*). De même, les foncières cotées (des sociétés immobilières qui détiennent le plus souvent des grands centres commerciaux et des bureaux) n'ont pas le droit de figurer au PEA. Pour celles-là aussi, il faut un compte-titres.

SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) permettent d'investir dans l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, cliniques privées, logistique...) avec un ticket d'entrée accessible (dès 200 € la part). Le patrimoine immobilier de la SCPI et ses locataires sont gérés par la société de gestion. Chaque trimestre (dans la grande majorité des cas), une partie des loyers est reversée aux investisseurs. Ces loyers et la valorisation de la pierre créent un rendement. En 2020, les SCPI s'en sont très bien sorties malgré la crise, à quelques exceptions près (celles investies dans l'hôtellerie). Leur rendement moyen s'est tout de même élevé à 4,18 % ! Si l'on étudie la rentabilité moyenne sur cinq ans (2015-2020), les SCPI Corum Origin et Corum XL, deux véhicules développés

par le gérant indépendant Corum, se situent au-dessus du lot (respectivement 6,49 % et 6,6 % par an).

D'autres valent aussi le coup, tant pour leur rendement que pour la qualité de leur patrimoine : Vendôme Régions, de Norma Capital (5,97 % par an sur cinq ans), Primopierre, de Primonial (5,06 %), ou encore Cœur de Ville, de Sogenial (5,15 %). Au total, il existe près de 100 SCPI de rendement (par opposition aux SCPI fiscales, dont l'attrait essentiel est de réduire l'impôt sur le revenu). Les SCPI peuvent être logées dans votre assurance-vie (attention, les compagnies proposent un échantillon plus ou moins important) ou achetées en direct (via des plateformes spécialisées telles Primalliance.com ou MeilleureSCPI.com), ou en nue-proprété.

Dans ce dernier cas, vous ne percevrez pas les loyers (l'usufruit) durant toute la durée du démembrement. En revanche, vous achetez vos parts décotées (de - 20 % à - 35 % sur le prix de souscription selon les SCPI), et votre fiscalité n'est pas alourdie (puisque vous n'êtes pas pleinement propriétaire). A la fin du démembrement (de dix à vingt ans), vous récupérez la pleine propriété de vos parts, qui se seront entre-temps valorisées, automatiquement et sans frais.



Comment placer
300.000 euros

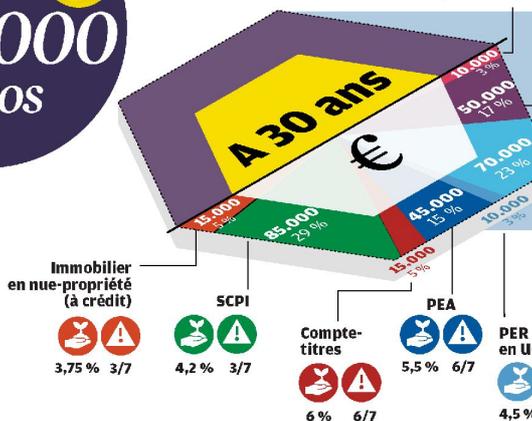
Rendement 2020 Risque

Livrets réglementés

0,5% 0/7

Assurance-vie en euros

1,1% 1/7



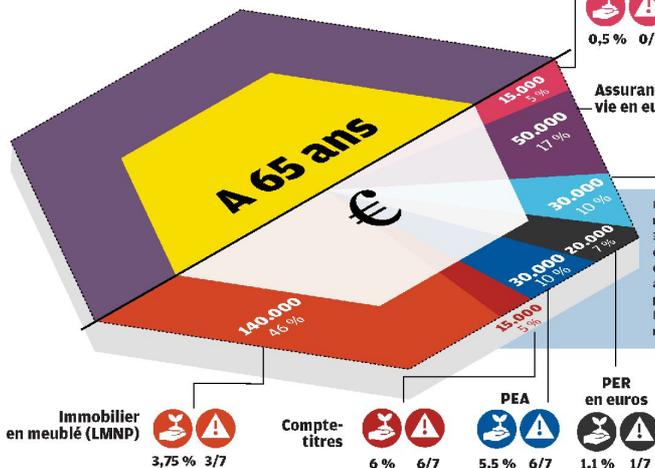
Avoir 300.000 € à 30 ans, c'est déjà un très beau patrimoine. Il faut prendre garde à ne pas le dilapider et à l'investir intelligemment. 20 % accordés aux placements sécurisés (livret et assurance-vie en euros) sont largement suffisants pour couvrir les dépenses imprévues. La retraite est encore lointaine, mais on peut déjà commencer à poser les premiers jalons en ouvrant un PER qui permettra également de réduire ses impôts. Cette préoccupation fiscale est aussi à l'origine de la stratégie retenue pour le volet immobilier du

JOUER SUR TOUS LES TABLEAUX

CONSTITUER UN PATRIMOINE POUR LA RETRAITE

Avec une telle somme à cet âge, c'est avoir toutes les clés en main pour se préparer un complément de ressources à la retraite. C'est le moment d'accélérer sur le PER en unités de compte et, plus généralement, sur les actifs risqués. L'horizon de placement de quinze ans dont on dispose (si l'on considère que l'on commencera à bifurquer vers des produits plus sûrs autour de 60 ans) correspond très bien au temps long de la Bourse. L'immobilier sera envisagé pour constituer un patrimoine à moindre prix. Tout d'abord en optant pour un investissement éligible au dispositif Pinel. Avec un apport limité (10 % au maximum), on maximisera

le levier de crédit tout en bénéficiant d'une réduction d'IR. L'investissement dans des SCPI en nue-proprété permet, en parallèle, de se constituer, avec un fort rabais, un patrimoine dont on disposera à 65 ans si on choisit une durée longue, de vingt ans, avant la reconstitution de la pleine-proprété. On commencera à toucher les revenus des SCPI exactement quand sonnera l'heure de la retraite. Les emprunts réalisés pour acheter des SCPI en nue-proprété n'étant pas déductibles des revenus fonciers, leur achat à crédit ne s'impose pas.



Pour obtenir des revenus réguliers, l'immobilier est la meilleure solution. Avec une enveloppe globale de 300.000 €, il est possible d'aller au-delà des SCPI. L'achat d'un appartement qu'on louera en meublé permet d'associer un rendement locatif attrayant, une fiscalité avantageuse, avec le statut de locateur en meublé non professionnel, et un système de bail plus souple qu'avec la location nue. La sécurité et la liquidité des actifs seront renforcées en allouant près d'un tiers du patrimoine aux

livrets et à l'assurance-vie et au plan d'épargne retraite en euros. Mais il faut aussi penser à l'avenir, c'est-à-dire aux revenus dont on aura besoin dans quinze ou vingt ans en gardant un gros quart de son patrimoine investi dans des actifs plus risqués comme les actions (PEA et compte-titres) et assurances-vie en unités de compte, même si, là aussi, on pourra insister sur le rendement, par exemple en choisissant des actions qui distribuent de gros dividendes.

LA SOLUTION DE LA LOCATION MEUBLÉE

LA BOÎTE À OUTILS DES PLACEMENTS

COMPTE-TITRES

C'est l'autre support indispensable lorsque vous placez en Bourse. Le compte-titres permet de loger toutes les valeurs qui sont exclues du plan d'épargne en actions (PEA) (lire page précédente) et, d'une façon générale, toutes celles que vous souhaitez, européennes ou non. En parallèle, vous devez détenir un compte courant qui sera débité du montant de vos achats et des frais, et crédité du montant des ventes et des revenus de vos titres (dividendes, coupons, intérêts). Ce compte peut être spécialement ouvert pour assurer le fonctionnement du compte-titres, mais le compte bancaire que

vous utilisez quotidiennement peut également faire l'affaire. Pour éviter trop de frais, nous vous conseillons d'ouvrir un compte-titres chez l'un des courtiers Internet, qui cassent les prix (Degiro, Easy-Bourse, Bourse Direct, etc.).

A la différence du PEA, lorsque vos titres sont déposés sur un compte-titres ordinaire, vous êtes nécessairement soumis à l'imposition des revenus de valeurs mobilières et des plus-values de cessions de titres (prélèvement forfaitaire unique à 30 % incluant les prélèvements sociaux).

IMMOBILIER PINEL

Grâce à certains dispositifs fiscaux, les particuliers bénéficient

d'un avantage en achetant un bien immobilier dans le neuf ou dans l'ancien pour le louer. Les conditions à respecter, assez strictes, évoluent d'un dispositif à l'autre : avec le Pinel, l'acheteur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu (IR) de 12 %, de 18 % ou de 21 % du prix de revient du bien neuf (prix d'achat et frais de notaire), selon qu'il le loue six, neuf ou douze ans. Elle est toutefois limitée à 6.000 € par an et soumise au plafonnement global annuel des niches fiscales à 10.000 €.

Deux autres dispositifs existent : la loi Malraux offre également une réduction d'IR, mais de 30 % du montant des travaux de restauration du bien. Elle ne concerne que des immeubles anciens de caractère nécessitant une lourde réhabilitation ; le dispositif Monuments historiques (MH) porte sur des biens anciens de caractère classés devant être reconstruits. Il ouvre droit à une déduction fiscale illimitée.

LOCATION MEUBLÉE

Louer un logement meublé plutôt que « nu » (vide) présente deux avantages pour le bailleur. La location est plus souple, grâce à une durée du bail raccourcie à douze mois (et avec préavis d'un mois), et, surtout, la fiscalité est bien plus intéressante ! Soit le bailleur applique le micro-BIC (pour les recettes annuelles inférieures à 72.600 €), qui offre un abattement forfaitaire de 50 %, soit il opte pour le « réel » avec la déduction de chaque euro de charge décaissé, crédit inclus. Il peut alors aussi déduire l'amortissement du bien (environ 3 % à 4 % de sa valeur pendant vingt ans).

NUE-PROPRIÉTÉ

Certains programmes immobiliers proposent aux épargnants d'acquérir la seule nue-propiété, alors que l'usufruit est confié à un bailleur institutionnel. Les avantages : un prix décoté de 30 % à 40 % selon l'opération, pas de fiscalité foncière ni d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), le recouvrement automatique de la pleine propriété sans frais sous quinze à vingt ans selon le contrat. Le principal inconvénient : pas de loyers touchés pendant toutes ces années.

