

# OÙ INVESTIR *en 2023 ?*

LES CLASSES D'ACTIFS À PRIVILÉGIER

FOCUS ASSURANCE VIE



## IMMOBILIER

*Réussir  
son investissement  
locatif*

## ASSURANCE VIE

*Bien  
préparer  
sa transmission*

## FINANCE

*À qui s'adressent  
les produits  
structurés ?*

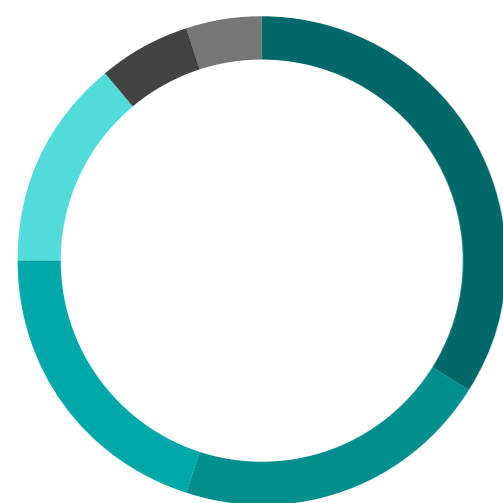
# COMMENT S'EST RÉPARTIE L'ÉPARGNE DES FRANÇAIS

## en 2022 ?

Après une légère baisse en 2021, le taux d'épargne des ménages français s'est envolé passant de 11 % à 16 %. Comme pendant la crise sanitaire de 2020, c'est l'épargne de précaution qui sort grande gagnante. Une récente étude de la Banque de France permet de déceler les grandes tendances. Explications.

### L'ASSURANCE VIE DEMEURE LE PLACEMENT PRÉFÉRÉ DES FRANÇAIS

Répartition de l'encours de l'épargne des Français en fonction des placements financiers au second trimestre 2022



<b>34 %</b>	ASSURANCE VIE ET ÉPARGNE RETRAITE
<b>21 %</b>	DÉPÔTS BANCAIRES RÉMUNÉRÉS ET ÉPARGNE RÉGLÉMENTÉE
<b>20 %</b>	ACTIONS NON COTÉES ET AUTRES PARTICIPATIONS
<b>14 %</b>	NUMÉRAIRE ET DÉPÔTS À VUE
<b>6 %</b>	AUTRES
<b>5 %</b>	ACTIONS COTÉES

Source : Banque de France, Primonial – Deuxième trimestre 2022

Au deuxième trimestre 2022, l'épargne des Français s'est envolée pour atteindre 53 milliards d'euros, contre 21,5 milliards d'euros un an plus tôt.

Cette progression est d'autant plus impressionnante que l'année 2021 affichait déjà un taux d'épargne élevé. Comme depuis 2020 et la crise sanitaire, les Français ont réalisé une épargne de précaution en plaçant majoritairement leurs économies sur des livrets réglementés comme le livret A.

La part des livrets réglementés dans le patrimoine financier des Français est ainsi passée de 19 % à 21 % en un an. Une tendance qui devrait se confirmer sur la fin de l'année.

Ainsi, les premières données couvrant les principaux placements financiers des ménages pour le troisième trimestre 2022 indiquent une hausse des flux de dépôts bancaires rémunérés (24,8 milliards d'euros, contre 9,1 milliards d'euros en 2021).



#### LE LIVRET A

Comme en 2020 et 2021, le livret A est le grand gagnant de cette année. Sur les 9 premiers mois de l'année, ce livret réglementé a affiché une collecte nette de 30,6 milliards d'euros.

Si l'on intègre les données du Livret de développement durable et solidaire (LDDS), ce montant atteint même 53 milliards d'euros. Résultat, l'encours du Livret A et du LDDS a battu un nouveau record à près de 500 milliards d'euros en août 2022.

Cette progression s'explique par la hausse des taux de rémunération des livrets réglementés. Alors que le taux du livret A n'était que de 0,5 % en février, il s'élève désormais à 2 % depuis août.

Une tendance qui devrait se confirmer dans les prochains mois : son taux pourrait atteindre 3 % au 1<sup>er</sup> février.



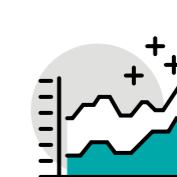
#### L'ASSURANCE VIE

Après le livret A, l'assurance vie est le placement qui a le plus collecté en 2022. Néanmoins, le bilan 2022 est mitigé pour l'assurance vie.

En effet, si la collecte brute se maintient à des niveaux élevés, son poids dans l'épargne financière des Français diminue légèrement passant de 36 % à 34 %.

En cause, la baisse de la valorisation des unités de compte en actions et la décollecte observée sur les fonds en euros qui pâtissent de la concurrence des livrets réglementés.

Les supports en unités de compte (UC) résistent bien avec une collecte nette de 5,8 milliards d'euros au deuxième trimestre 2022.



#### LES ACTIONS

Au premier semestre 2022, le patrimoine financier des Français affiche un recul de près de 300 milliards d'euros.

Cette baisse est due à la perte de valeur d'une partie des actifs détenus sous l'effet du repli des cours boursiers. Néanmoins, les ménages continuent d'acquérir des actions avec une collecte de 26,7 milliards d'euros au second trimestre 2022, contre 19,2 milliards d'euros un an plus tôt.

Les placements en produits de fonds propres progressent également avec une collecte de 34 milliards d'euros au cours du deuxième trimestre 2022.

# Portrait-robot de l'épargnant français

De nombreuses études ont récemment été publiées sur les attentes des Français en matière d'épargne. En voici un condensé qui permet de réaliser un portrait-robot de l'épargnant français.

## UN ÉPARGNANT AVERSE AU RISQUE

**63 %** des placements financiers des ménages français sont réalisés sur des produits de taux<sup>1</sup>

**74 %** des ménages français détiennent un livret A et 41 % une assurance vie<sup>2</sup>

## UN ÉPARGNANT QUI A BESOIN D'ACCOMPAGNEMENT

Les **conseillers financiers** sont **les premières personnes citées** comme étant les plus à même d'informer un investisseur concernant les investissements ESG<sup>3</sup> (les investissements intégrant les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance)

**68 %** des Français jugent importante la présence d'un conseiller professionnel sur les sujets concernant la finance et la retraite<sup>4</sup>



## UN ÉPARGNANT INTÉRESSÉ PAR LES CRITÈRES EXTRA-FINANCIERS

Près de **6** français sur **10** accordent de l'importance à l'impact environnemental et social dans leurs placements<sup>3</sup>

**8 %** des épargnants se sont vu proposer ce type de fonds en 2022<sup>3</sup>

## UN ÉPARGNANT PRÉOCCUPÉ PAR SA RETRAITE

La collecte du PER (plan d'épargne retraite) a progressé de **27 %** en un an pour atteindre 583 millions d'euros en septembre 2022<sup>5</sup>

### SOURCES

- <sup>1</sup> Banque de France
- <sup>2</sup> Données INSEE
- <sup>3</sup> Sondage IFOP sur les Français et la finance responsable pour le forum de l'investissement responsable
- <sup>4</sup> Sondage Opinion Way
- <sup>5</sup> Argus de l'assurance

# Panorama

## DES INVESTISSEMENTS POSSIBLES

Dans un environnement économique incertain marqué par une forte inflation, les Français continuent d'épargner. En 2022, le taux d'épargne devrait atteindre, selon l'INSEE, 16 %. Cet article a pour objectif de faire un tour d'horizon des différentes possibilités d'investissement qui s'offrent à vous en vous présentant les principaux produits d'épargne et les grandes classes d'actifs. Attention néanmoins, chaque situation est unique. Avant de prendre une décision, n'hésitez pas à contacter votre conseiller en gestion de patrimoine.

### 1.

#### L'ASSURANCE VIE

##### C'est quoi ?

L'assurance vie est un contrat par lequel l'assureur s'engage à verser une rente ou un capital à une personne, le souscripteur, moyennant une prime. Celle-ci est variable d'un contrat à un autre.

##### Pour quel profil ?

Véritable couteau suisse de l'épargne, l'assurance vie correspond à tous les profils d'épargnants. En fonction des supports choisis, elle s'adapte à vos besoins et à votre profil de risque.

##### Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?

Bien que les rendements des fonds en euros ne soient plus aussi intéressants qu'auparavant, la diversité des supports plaide en faveur de l'assurance vie. Dans cette enveloppe, il est ainsi possible de combiner des fonds en euros garantis en capital avec des unités de comptes<sup>1</sup> plus risquées mais potentiellement plus rémunératrices.

##### Le savoir-faire Primonial

Nous disposons de partenariats privilégiés avec de grands assureurs pour proposer en exclusivité des contrats à vocation patrimoniale. Ils sont régulièrement récompensés par la presse financière et patrimoniale, comme le contrat Target+<sup>2</sup>, assuré par Oradéa Vie. Primonial propose des fonds en euros innovants, tous 100 % garantis en capital.

1. L'investissement en unités de compte présente un risque de perte en capital. // 2. TARGET+ est un contrat d'assurance collective sur la vie multisupport assuré par Oradéa Vie et commercialisé par Primonial en sa qualité d'inter-médiaire en assurance vie. Il présente, sur la part investie en unités de compte, un risque de perte en capital. Oradéa vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur.

### 2.

#### LE PEA

##### C'est quoi ?

Créé en 1992 afin d'encourager l'investissement en Bourse des particuliers français, le Plan d'Épargne en Actions (PEA) permet de dynamiser votre épargne à long terme en profitant du potentiel de croissance des marchés actions européens, tout en bénéficiant d'une fiscalité allégée.

##### Pour quel profil ?

Par sa fiscalité et la nature des supports qu'il contient, le PEA est un placement intéressant à moyen/long terme. La période de détention recommandée est d'au moins cinq ans. Souscrire un PEA nécessite d'avoir de bonnes connaissances financières et de savoir rester serein face aux inéluctables variations des marchés boursiers, à la hausse comme à la baisse.

##### Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?

En l'absence de retrait sur l'enveloppe PEA, les plus-values et les dividendes générés sur le plan ne déclenchent aucune imposition, ce qui permet de se constituer un capital en totale exonération d'impôt. Les arbitrages réalisés au sein du PEA ne déclenchent pas non plus d'imposition. Cela permet d'adopter une gestion souple et réactive de son investissement, en phase avec la nature même des marchés concernés, dont la tendance peut s'inverser du jour au lendemain.

##### Le savoir-faire Primonial

Nos conseillers en gestion de patrimoine peuvent vous accompagner pour déterminer avec vous quels supports financiers intégrer dans votre PEA en fonction de votre profil d'investisseur et vos objectifs patrimoniaux.

## 3.

## LES MARCHÉS FINANCIERS

**C'est quoi ?**

Les marchés financiers sont des lieux où les investisseurs négocient des titres à l'achat ou à la vente. Selon l'Autorité des marchés financiers (AMF), les marchés financiers sont divisés en cinq compartiments : le marché action où les entreprises lèvent des capitaux via un appel public à l'épargne pour financer leur croissance, le marché obligataire, le marché monétaire, le marché des produits dérivés et le marché des devises.

**Pour quel profil ?**

Seuls les épargnants acceptant un certain risque et disposant d'un horizon de placement suffisamment lointain peuvent décider de consacrer une part de leur épargne aux placements en bourse. En effet, les placements en bourse n'offrent aucune garantie de capital.

De plus, pour investir directement sur les marchés financiers, vous devez avoir une certaine connaissance et expérience financière. De plus, pour investir directement sur les marchés financiers, vous devez avoir une certaine connaissance et expérience financière, une appétence pour le risque et un horizon de placement important.

**Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?**

Les placements en actions peuvent constituer une solution d'investissement pour ceux qui veulent réaliser un placement à long terme, par exemple pour préparer financièrement leur retraite.

En réalisant des placements en Bourse, les épargnants espèrent obtenir une performance supérieure, sur le long terme, à celui des placements sans risque comme les livrets d'épargne ou l'assurance vie à capital garanti.

**Le savoir-faire Primonial**

Nos conseillers vous aideront à choisir le meilleur moyen pour investir sur les marchés financiers. Vous pouvez également disposer sur certains de nos contrats de la gestion sous mandat qui vous permet de bénéficier de l'expertise de notre Groupe pour sélectionner les meilleurs placements.

**Comment investir ?**

Vous pouvez investir en direct grâce à un Plan d'Épargne en Actions (voir p. 9) et via les unités de compte de votre contrat d'assurance vie (voir p. 9) ou de votre Plan d'Épargne Retraite (voir p. 11).

## 4.

## LES SCPI

**C'est quoi ?**

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont des produits financiers permettant d'accéder au marché de l'immobilier tertiaire en France. Les investisseurs achètent des parts de SCPI. Toute la gérance locative est prise en charge par la société de gestion. En contrepartie, celle-ci prélève des frais de gestion.

**Pour quel profil ?**

Ce produit s'adresse à des investisseurs ayant des liquidités à placer et cherchant des placements générant des revenus réguliers, sans contrainte ni aléas de gestion. Attention, l'horizon de placement conseillé est d'au moins dix ans.

**Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?**

Avec un rendement moyen net oscillant autour de 4 %<sup>1</sup> depuis cinq ans selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), les SCPI séduisent de plus en plus les épargnants français. L'immobilier est un secteur qui résiste plutôt bien à l'inflation tant que celle-ci n'entraîne pas une forte hausse des taux d'emprunt. Pour se prémunir d'un tel risque, il peut être plus intéressant de miser sur l'immobilier collectif. Les SCPI permettent de profiter facilement du dynamisme du marché immobilier, notamment professionnel.

**Le savoir-faire Primonial**

Grâce à notre filiale Primonial REIM, qui gère un encours total de 33,5 milliards d'euros à fin 2021, nous vous proposons des SCPI avec des politiques d'investissement thématiques innovantes. Par exemple, la SCPI Primovie a mis en place une politique d'investissement privilégiant l'immobilier de santé et d'éducation. Primonial REIM est également un acteur à la pointe en matière d'investissement responsable. En 2021, 40 % de leurs encours sous gestion sont dans des fonds responsables.

**Comment investir ?**

Vous pouvez investir dans des SCPI en direct ou via des unités de compte de votre contrat d'assurance vie. La fiscalité qui s'applique est celle de l'enveloppe accueillant les SCPI.

1. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## 5.

## LE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE

**C'est quoi ?**

Présent sur le marché depuis octobre 2019, le PER a été conçu pour donner un second souffle à l'épargne retraite. Les sommes versées sont bloquées jusqu'à la retraite (sauf exceptions autorisant un déblocage anticipé) mais les versements volontaires sont immédiatement déductibles du revenu imposable.

**Pour quel profil ?**

Le PER s'adresse principalement aux épargnants entre 35 et 50 ans, fortement imposés (avec un taux marginal d'imposition compris entre 30 % et 45 %) et qui souhaitent préparer leur retraite tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

**Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?**

Pour bien préparer sa retraite, synonyme de baisse de revenus, il est important d'anticiper et de commencer à mettre de l'argent de côté le plus tôt possible. Avec un PER, vous pouvez bénéficier d'une gestion pilotée adaptée à votre horizon d'épargne.

**Le savoir-faire Primonial**

PrimoPER<sup>1</sup>, le PER de Primonial, transforme votre épargne retraite en vous proposant un fonds en euros innovant et des supports<sup>2</sup> uniques sur le marché, issus du savoir-faire et des années d'innovations de Primonial.

Nos experts vous aideront à construire une allocation optimale, adaptée à vos besoins et, au fil du temps, l'ajusteront pour qu'elle soit toujours en accord avec votre profil d'investisseur et horizon de placement, et ce jusqu'à votre départ à la retraite.

1. PrimoPER est un contrat d'assurance collective sur la vie souscrit par l'association ADRECO auprès d'ORADEA VIE dans le cadre des articles L.142-1 et suivants du Code des Assurances et dans le cadre fiscal du « plan d'épargne retraite » (PER). // 2. L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non leur valeur. La valeur des unités de compte qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat.

## 6.

## LES OBLIGATIONS

**C'est quoi ?**

Une obligation est une valeur mobilière représentant une part de dettes d'un État, d'une collectivité locale ou d'une entreprise. Vous pouvez devenir l'un de ces créanciers en investissant dans une obligation, c'est-à-dire une partie de cette dette. En plus du capital qui vous sera restitué à échéance fixe (en général, entre 5 et 30 ans), le débiteur s'engage à vous rémunérer périodiquement selon un taux d'intérêt fixe ou variable.

**Pour quel profil ?**

Les obligations s'adressent à des investisseurs avertis. De plus, comme cette épargne est immobilisée, vous devez être en mesure de ne pas avoir besoin de cet argent pendant plusieurs années. Enfin, vous devez être conscient que vous pouvez perdre tout ou partie du capital investi.

**Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?**

Qui dit inflation, dit hausse des taux à long terme. Et dans ce cas, mécaniquement le prix des obligations baisse. C'est pourquoi certaines obligations sont indexées sur le taux d'inflation. En revanche, cette situation est favorable pour les nouvelles émissions d'obligations. Afin de profiter des opportunités offertes par le marché obligataire, il est recommandé de se faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine.

**Le savoir-faire Primonial**

Votre conseiller en gestion de patrimoine vous accompagne pour choisir le meilleur moyen pour investir dans les obligations.

**Comment investir ?**

Vous pouvez acheter une obligation directement auprès d'un intermédiaire financier agréé. Pour investir dans des obligations via différentes enveloppes comme l'assurance vie, il existe par exemple les ETF (Exchange Traded Fund). Il s'agit de paniers d'obligations qui répliquent les performances d'indices ou des fonds spécialisés investis dans des obligations assorties d'une protection contre l'inflation. Vous pouvez également investir dans des fonds obligataires datés. Il s'agit d'une solution de placement obligataire dont la durée de vie est déterminée à l'avance.

## 7.

## L'IMMOBILIER LOCATIF

**C'est quoi ?**

L'investissement en immobilier locatif consiste à acheter un logement pour le louer. En réalisant cet investissement dans le cadre d'un dispositif fiscal, comme le Pinel, il est possible de réduire ses impôts. Attention néanmoins, investir avec un dispositif fiscal est contraignant car il faut s'engager à remplir un certain nombre de conditions pour en bénéficier.

**Pour quel profil ?**

Ce type d'investissement s'adresse à des investisseurs disposant d'un apport et souhaitant développer leur capital grâce à l'effet de levier du crédit.

**Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?**

L'engouement des Français pour l'investissement locatif ne se dément pas. Selon le réseau Century 21, les achats de biens immobiliers destinés à la location représentaient, en 2021, près de 30 % de toutes les transactions. Face à l'inflation et l'incertitude économique, l'immobilier reste un secteur intéressant car décorrélé des aléas économiques à court terme et les loyers sont liés à l'inflation.

**Le savoir-faire Primonial**

Votre conseiller en gestion de patrimoine est là pour vous accompagner et choisir le statut de location ou le dispositif fiscal correspondant à votre besoin et à votre situation personnelle. Grâce à Leemo, notre «market place» de solutions immobilières, il pourra également vous aider à trouver le bien immobilier idéal pour votre projet.

**Comment investir ?**

Investir en immobilier locatif se fait en direct. Vous pouvez choisir différents dispositifs pour bénéficier d'avantages fiscaux. Attention, investir avec un dispositif fiscal est contraignant car il faut s'engager à remplir un certain nombre de conditions pour en bénéficier. Il est recommandé de se faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine pour choisir le dispositif fiscal le plus adapté à votre situation.

## 8.

## LE PRIVATE EQUITY

**C'est quoi ?**

Le private equity, ou capital investissement, est une source de financement des entreprises principalement non cotées en bourse. Généralement réservé aux institutionnels, experts de ce type d'investissement, le private equity suscite l'intérêt croissant des particuliers qui recherchent des placements avec des perspectives de performance intéressantes, et dont l'utilité économique est concrète.

**Pour quel profil ?**

Le private equity s'adresse à des particuliers expérimentés qui ont la possibilité de placer une somme d'argent pendant une longue période – au moins dix ans. Par ailleurs, le private equity est une classe d'actifs risquée, il faut être en mesure de supporter financièrement la perte totale ou partielle du capital investi.

**Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?**

Le private equity constitue une opportunité de diversification par rapport aux marchés financiers. De plus, son couple rendement/risque est intéressant. Autre avantage, en investissant dans le private equity, vous soutenez l'économie réelle en finançant des PME. Enfin, le capital-investissement n'implique pas de souci de gestion puisque cette dernière est déléguée au fonds d'investissement.

**Le savoir-faire Primonial**

Grâce à PrimoPacte 2, unité de compte<sup>1</sup> dans la gamme des contrats Target+ et dans le Plan d'Épargne Retraite PrimoPER, Primonial permet aux particuliers d'investir dans une classe d'actifs réservée jusqu'ici aux investisseurs institutionnels.

**Comment investir ?**

Vous pouvez investir dans le private equity en direct, via un fonds commun de placement ou depuis votre contrat d'assurance vie via une unité de compte.

1. L'investissement en unités de compte présente un risque de perte. L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte qui reflète la valeur d'actifs de PrimoPacte, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant de la valorisation des actifs de private equity. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Note/Notice d'Information du contrat d'assurance.

## 9.

## LES PRODUITS STRUCTURÉS

**C'est quoi ?**

Les produits structurés sont des instruments financiers complexes, alternatifs aux placements dynamiques de type « actions » ou « obligations ». Conçus dans un cadre réglementé, ils sont constitués d'un élément obligataire assurant une protection du capital ou non, et d'un élément optionnel visant à bénéficier de la performance du sous-jacent.

**Pour quel profil ?**

Longtemps réservés aux investisseurs confirmés, les produits structurés se sont démocratisés. Les produits structurés s'inscrivent dans une optique de diversification d'allocation d'actifs et s'adressent tant aux personnes physiques qu'aux personnes morales. Attention néanmoins, les produits structurés sont des produits complexes à comprendre. Les investisseurs potentiels doivent disposer des connaissances et de l'expérience nécessaires afin de pouvoir évaluer les risques, les avantages et les inconvénients liés au produit avant toute décision d'investissement.

**Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?**

Les produits structurés constituent une alternative intéressante aux produits financiers traditionnels. Vous pouvez ainsi choisir des sous-jacents variés (actions, panier d'actions, indices...). Attention néanmoins, cette source de diversification doit être limitée au sein d'un portefeuille financier.

**Le savoir-faire Primonial**

Notre filiale DS Investment Solutions est une société dédiée aux solutions d'investissements structurés innovantes. Elle est spécialisée dans la recherche et le développement de produits structurés et de fonds adaptés aux problématiques des investisseurs privés et des entreprises, grâce à son expertise financière.

**Comment investir ?**

Les produits structurés sont accessibles en tant qu'unités de compte<sup>1</sup> au sein de contrats d'assurance vie (voir p. 9) et contrats de capitalisation, ainsi que dans les comptes-titres. La fiscalité qui s'applique est celle de l'enveloppe accueillant les produits structurés.

1. L'investissement en unités de compte présente un risque de perte en capital.

## 10.

## L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

**C'est quoi ?**

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet ainsi d'investir dans des valeurs qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Les fonds ISR peuvent s'appliquer aux actions et obligations cotées voire, selon des modalités spécifiques, à l'immobilier ou au capital-investissement.

**Pour quel profil ?**

L'investissement responsable s'adresse aux épargnants souhaitant développer leur patrimoine tout en prenant en considération une approche extra-financière.

**Pourquoi c'est intéressant en 2023 ?**

L'investissement socialement responsable repose sur l'idée que la prise en compte de critères sociaux et environnementaux permet de mieux identifier les sociétés performantes à moyen et long terme. Face au défi du réchauffement climatique et aux enjeux du développement durable, cette thématique offre de nombreuses opportunités d'investissement.

**Le savoir-faire Primonial**

Au travers de certaines de nos solutions et de nos filiales, nous contribuons au développement d'une finance durable depuis de nombreuses années. Ainsi, depuis sa création en 1991, La Financière de l'Échiquier (LFDE) se préoccupe d'investissement responsable et prête une attention particulière aux critères de gouvernance des entreprises dans lesquelles elle investit. Fin 2021, avec au total 7,7 milliards d'euros d'encours sous gestion, l'offre ISR et Impact de LFDE a franchi la barre des 50 % des encours sous gestion. De son côté, Primonial REIM dispose de 3 fonds immobiliers labellisés ISR. En 2021, 40 % de son encours est investi dans des fonds responsables.

**Comment investir ?**

Les labels permettent de repérer les fonds ayant une démarche ISR. Attention néanmoins, tous les fonds n'ont pas la même stratégie d'investissement.

# Fonds en euros :

## À QUELS RENDEMENTS S'ATTENDRE ?



**MARTIN ALIX,**  
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT PRODUITS  
CHEZ PRIMONIAL

En 2019, selon France Assureurs, les fonds en euros représentaient 70 % des montants collectés par les contrats d'assurance vie. En 2021, cette part n'était plus que de 40 %. Cette baisse s'explique en grande partie par la baisse des rendements des fonds en euros. Ainsi, le rendement annuel moyen net de frais des fonds en euros s'est élevé à 1,28 % en 2021 selon la Banque de France, contre 2,3 % en 2015. Mais à quoi faut-il s'attendre en 2022 ? Éléments de réponse avec Martin Alix, Directeur du développement produits chez Primonial.

### AVANT TOUT CHOSE, MARTIN, POUVEZ-VOUS NOUS RAPPELER LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU FONDS EN EUROS ?

**Martin Alix.** Oui, bien sûr, le fonds en euros se compose de trois caractéristiques clés. La première c'est la garantie en capital, autrement dit l'assureur

s'engage à ce que votre capital investi sur le support soit toujours égal ou supérieur à votre investissement initial. La deuxième caractéristique, c'est la liquidité, vous avez la possibilité de « racheter » votre investissement et donc de récupérer votre investissement, généralement sous un délai de

30 jours maximum. Enfin, la troisième caractéristique, c'est un rendement annuel, chaque année l'assureur vous verse un rendement sur votre investissement.

### JUSTEMENT, SUR CE DERNIER POINT, ÊTES-VOUS CONFIAINT POUR LE CRU 2022 ?

**M. A.** Oui, après une baisse en continu depuis des années, les chiffres devraient être meilleurs cette année. Selon l'étude du cabinet Fact & Figures,

le rendement moyen net de frais des fonds en euros devrait être compris entre 1,6 % et 2 % en 2022. Pour comparaison, ce taux n'était que de 1,3 % l'an dernier. Nous sommes donc sur un bon millésime. Les fonds en euros les plus performants afficheront même un rendement supérieur à 2 %.

“ Les fonds en euros les plus performants afficheront un rendement supérieur à 2 %. ”

Bien sûr, il est important de rappeler que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### COMMENT EXPLIQUEZ-VOUS CETTE PROGRESSION ?

**M. A.** Cette hausse s'explique par deux facteurs qui sont finalement liés. Le premier facteur est la hausse des taux directeurs. Elle a été décidée par les banques centrales afin de contrer l'inflation qui bouleverse la sphère économique. En 2022, la Banque centrale européenne a augmenté son taux directeur de + 75 points de base. Le principal taux de refinancement est désormais à 2 %. Par comparaison, il était de 0 % en juillet 2022.

Cela bénéficie au marché obligataire. Or, les fonds en euros sont majoritairement investis dans cette classe d'actifs. Cela incite donc les assureurs à vouloir retrouver une collecte positive sur ce support afin de pouvoir bénéficier de ces taux obligataires en hausse. Ce qui nous conduit au deuxième facteur qui est la volonté des assureurs de « défendre » le fonds en euros à un moment où le rendement des fonds en euros paraît faible par rapport au niveau d'inflation et au rendement des livrets réglementés.

### FAUT-IL S'ATTENDRE À DES RENDEMENTS SUPÉRIEURS À 2 % DANS LES PROCHAINES ANNÉES ?

**M. A.** C'est encore trop tôt pour le dire car cela va dépendre de nombreux facteurs.

### DANS UN TEL ENVIRONNEMENT, QUELS CONSEILS DONNERIEZ-VOUS À NOS LECTEURS ?

**M. A.** Les annonces des taux des fonds en euros sont bien évidemment très attendues par les épargnants. Pour autant, il ne faut pas surréagir à ces publications. Il faut se rappeler

“ Il ne faut pas surréagir aux publications des rendements des fonds en euros. ”

### ET QU'EN EST-IL DES FONDS EN EUROS NOUVELLE GÉNÉRATION ?

**M. A.** Ces fonds en euros ont été imaginés pour générer du rendement dans un contexte obligataire très faible, ils ont joué parfaitement ce rôle lors des 10 dernières années pour les plus anciens. Avec la hausse des taux, comme nous l'avons vu précédemment, les fonds en euros traditionnels vont, au moins cette année, retrouver des couleurs alors que les fonds en euros nouvelle génération seront par définition moins sensibles à cette hausse. Reste à voir ce que nous réservent les prochaines années.

que votre investissement en assurance vie se fait sur du long terme. En revanche, il est important de bien diversifier son assurance vie pour dynamiser son épargne en fonction de son profil de risque et de ses objectifs patrimoniaux.

Certains contrats proposent déjà de faire cette diversification sur différentes thématiques de fonds en euros : obligataire, marchés financiers et infrastructure par exemple. Les épargnants doivent également se tourner vers les unités de compte qui, bien que le capital ne soit pas garanti, offrent un potentiel de rendement supérieur aux fonds en euros.

# Assurance vie :

« CHAQUE ALLOCATION  
EST UNIQUE »



**NADINE TRÉMOLLIÈRES,**  
DIRECTRICE DE PRIMONIAL PORTFOLIO SOLUTIONS

**Pour diversifier et dynamiser son allocation, l'épargnant doit se tourner vers les unités de compte qui bien que le capital ne soit pas garanti offre un potentiel de rendement supérieur aux fonds en euros. Pour savoir comment déterminer son allocation, nous accueillons Nadine Trémollières, directrice de Primonial Portfolio Solutions, pôle dédié du groupe Primonial au conseil en allocation d'actifs.**

**POUR COMMENCER, UNE QUESTION TOUTE SIMPLE : QU'EST-CE QU'UNE ALLOCATION ?**

**Nadine Trémollières.** En gestion de patrimoine, l'allocation consiste à placer son épargne sur différentes classes d'actifs. À ce titre, la diversification est une notion clé. Il s'agit d'investir son capital dans différentes classes d'actifs qui sont peu liées entre elles. Ainsi, si l'une d'entre elles perd de sa valeur, cette baisse pourrait être compensée par les performances des autres.

Dans un contrat d'assurance vie, vous pouvez diversifier votre patrimoine en sélectionnant des supports d'investissements différents. Ainsi, grâce aux unités de compte, vous pouvez investir sur les marchés obligataires et actions mais aussi en immobilier collectif, en private equity. C'est cette répartition que l'on appelle l'allocation d'actifs.

facteurs financiers tels que le rendement potentiel de chaque catégorie d'actifs, le risque associé à chacun d'entre eux et la durée de détention recommandée. Mais cela va également dépendre de paramètres propres à chaque épargnant comme son profil de risque ou ses objectifs patrimoniaux. Vous l'aurez compris, il n'existe pas une allocation unique. Chaque

« Pour choisir son allocation, la première étape est de définir son profil d'investisseur. »

**EN FONCTION DE QUELS CRITÈRES DÉTERMINER SON ALLOCATION ?**

**N. T.** Pour réaliser une allocation d'actifs, il faut prendre en compte plusieurs critères. Il y a tout d'abord des

épargnant doit avoir une allocation qui lui est propre.

Pour choisir son allocation, la première étape est de définir son profil d'investisseur. On distingue en général quatre profils : le profil prudent, le profil équilibré, le profil dynamique et le profil offensif.

À chacun de ces profils correspond un niveau de risque et une capacité à subir des pertes.

Le deuxième élément à prendre en compte pour bien choisir son allocation est son horizon de placement. Cette durée minimum de détention est en fonction de vos besoins et objectifs patrimoniaux. Mais définir cet horizon de placement permet aussi de déterminer le profil de risque du client car plus l'horizon est long et plus il est possible de prendre du risque dans les placements.

**DANS UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE INCERTAIN MARQUÉ PAR UNE FORTE INFLATION, VERS QUELLES CLASSES D'ACTIFS SE DIRIGER ?**

**N. T.** L'inflation est un poison pour tous les actifs financiers. Certaines classes d'actifs ont néanmoins de meilleures armes pour y faire face. L'immobilier, par exemple, est relativement résilient dans cet environnement car il a l'avantage d'avoir les loyers indexés à l'inflation. Le private equity, du fait de son horizon d'investissement long, est une classe d'actifs moins corrélée aux aléas conjoncturels. Quant aux marchés actions, il y a certains secteurs qui résistent mieux comme celui des matières premières, qui a profité des tensions conjoncturelles.

Enfin, une des classes d'actifs qui redevient particulièrement intéressante est le marché obligataire. En novembre

« Le marché obligataire redevient intéressant. »

dernier, ce dernier a connu sa plus forte progression depuis 30 ans. L'indice Bloomberg Global Aggregate Bond qui suit le cours de l'ensemble des obligations souveraines et des entreprises du monde, a généré un rendement de 4,73 % sur le mois de novembre 2022, après avoir baissé de plus de 14 % depuis le début de l'année.

Néanmoins, sur le marché obligataire, il convient de bien séparer les obligations d'États et les obligations d'entreprises qui peuvent suivre parfois des tendances différentes. En 2022, les taux se sont tendus sur les obligations d'État et les spreads de crédit ont continué à s'écarter. Il y a donc des opportunités d'investissement sur le marché obligataire. Pour en profiter, la meilleure solution pour un épargnant est le fonds obligataire à échéance ou fonds daté. Il s'agit d'une solution de placement obligataire dont la durée de vie est déterminée à l'avance et dont le rendement est connu lors de la souscription.

**POUR ÊTRE UN PEU PLUS CONCRET, POUVEZ-VOUS NOUS DONNER UN EXEMPLE D'ALLOCATION OÙ L'ON RETROUVERAIT CES DIFFÉRENTES CLASSES D'ACTIFS ?**

**N. T.** Oui, bien sûr. Prenons comme exemple un profil équilibré. L'épargnant est prêt à perdre une petite partie de son capital si les actifs financiers

baissent en contrepartie d'une meilleure performance à moyen terme. C'est pourquoi sa durée de placement recommandée est d'au moins cinq ans.

Actuellement, nous conseillons de placer 40 % en fonds euros et 60 % en unités de compte. Pour la partie en unité de compte, la diversification se fait aussi bien sur les classes d'actifs que sur les zones géographiques. Nous plaçons ainsi 20 % de l'épargne sur les marchés actions, 15 % dans les produits structurés, 10 % dans des fonds obligataires, 7,5 % en immobilier et 7,5 % en private equity. La diversification géographique se fait principalement sur les marchés actions où nous choisissons des fonds investis dans les actions émergentes et internationales en complément des actions européennes.

**S'IL NE FALLAIT DONNER QU'UN CONSEIL À NOS LECTEURS, CELA SERAIT LEQUEL ?**

**N. T.** De se faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine, sans aucun doute. L'allocation d'actifs ne s'improvise pas. Nous l'avons vu, il y a beaucoup de paramètres à prendre en compte. De plus, il est important de revoir son allocation de manière régulière, que ce soit pour saisir les opportunités d'investissement ou s'adapter à vos nouveaux objectifs.

## À QUI S'ADRESSENT les produits structurés ?

**Alors que les marchés financiers connaissent des variations importantes et que les produits garantis sont peu rémunérateurs, les produits structurés séduisent de plus en plus les investisseurs particuliers. Ils s'imposent donc naturellement comme une solution de diversification. Attention néanmoins, ces produits ne s'adressent pas à tous les investisseurs. Explications.**

Les produits structurés sont conçus pour vous permettre de valoriser votre épargne tout en bénéficiant d'un certain niveau de protection du capital à l'échéance du produit. Les produits structurés se caractérisent par trois éléments : un objectif de performance contractuel, une protection totale ou partielle du capital à l'échéance et une durée déterminée.

### UN OBJECTIF DE PERFORMANCE CONTRACTUEL

Prenons le premier élément : l'objectif de performance. Spécificité des produits

structurés, le niveau de performance proposé est contractuel. Pour savoir s'il sera délivré, il faut s'intéresser au moteur du produit, appelé le sous-jacent. Selon différents scénarii d'évolution définis au lancement du produit, la promesse de performance est délivrée ou pas.

Par exemple, si le sous-jacent, qui peut-être un indice boursier, atteint le niveau prévu douze mois plus tard, l'investisseur perçoit sa performance.

Si ce n'est pas le cas, plusieurs scénarii sont alors proposés, ce qui permet à l'investisseur d'avoir une certaine visibilité sur son investissement, tant au niveau des gains potentiels que des pertes possibles.

### UNE PROTECTION TOTALE OU PARTIELLE DU CAPITAL À L'ÉCHÉANCE

Le deuxième élément est justement lié au risque des produits structurés qui proposent une protection partielle ou totale du capital à l'échéance. Ce mécanisme permet d'assurer une protection partielle ou totale du capital à l'échéance du produit,

à condition que le sous-jacent n'ait pas baissé au-delà d'un seuil défini au lancement du produit.

### UNE DURÉE DÉTERMINÉE

Dernier élément, le temps ou encore la durée. Les produits structurés ont une durée de vie déterminée et limitée dans le temps. En règle générale, les produits oscillent sur une durée de vie maximum de 10 à 12 ans. Mais certains produits permettent une sortie anticipée, dès lors que les objectifs du sous-jacent sont atteints. Au plus tard à l'échéance, l'investisseur sort du produit. Il est néanmoins important de souligner que ces produits sont dits « complexes » et qu'ils ne conviennent pas à tous.

Avant tout investissement, il est donc recommandé aux investisseurs potentiels de se rapprocher de leur conseiller en gestion de patrimoine afin d'évaluer les risques, et de s'assurer de la bonne adéquation du produit avec leur profil d'investisseur.

“ Les produits structurés s'inscrivent dans une optique de diversification. ”

### UNE SOLUTION À ENVISAGER SUR LE LONG TERME

Pour comprendre à qui s'adressent les produits structurés, il est notamment important de ne pas confondre la notion de protection du capital offerte par les produits structurés avec la garantie en capital. En effet, il s'agit d'une protection relative, qui entre en action à l'échéance du produit. Pour cela, il faut comparer le niveau du produit au seuil de baisse défini. Si le produit est au-dessus de ce seuil, la protection joue son rôle et compense la baisse du produit. En revanche, en-dessous de ce seuil, l'investisseur subit une perte en capital proportionnelle à la baisse du sous-jacent. L'investisseur doit donc être en capacité financière de pouvoir perdre une partie ou la totalité de la somme investie.

C'est pourquoi, les produits structurés doivent s'inscrire

dans une optique de diversification du patrimoine, et en aucun cas représenter la totalité de l'allocation. Par ailleurs, ces solutions doivent être envisagées dans une optique de long terme. En effet, la sortie avant l'échéance du produit fera perdre à l'investisseur l'ensemble des garanties de protection et de potentielle performance prévue à la mise en place du produit.

### COMMENT INVESTIR DANS LES PRODUITS STRUCTURÉS ?

Il est possible d'investir dans des produits structurés au sein de son contrat d'assurance vie ou de son contrat de capitalisation, ou encore en compte titres. La fiscalité qui s'applique est celle de l'enveloppe utilisée.



## Assurance vie :

« UN OUTIL INCONTOURNABLE  
POUR LA TRANSMISSION »

**ANDREAS WORTMANN,**  
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL  
CHEZ PRIMONIAL GESTION PRIVÉE



**Véritable couteau suisse de la gestion d'épargne, l'assurance vie est notamment un outil intéressant pour préparer sa transmission. Explications avec Andreas Wortmann, Directeur du développement commercial Hauts-de-France et Normandie chez Primonial Gestion Privée.**

qui dépend de la date de souscription du contrat, de la date de versement des primes et de l'âge de l'assuré au moment du versement. Quant aux prélèvements sociaux, ils sont dus sur la part d'intérêts incluse dans le rachat qui n'a pas déjà supporté les prélèvements en cours d'année.

sont multipliées par le nombre de bénéficiaires.

Par exemple, si vous le souhaitez, vous pouvez cumuler les bénéficiaires en ajoutant vos enfants, voire vos petits-enfants si vous en avez. Par exemple, pour un contrat d'assurance vie avec cinq bénéficiaires, l'exonération totale peut s'élever jusqu'à 762 500 euros.

**L'ASSURANCE VIE EST SOUVENT CITÉE COMME UN OUTIL DE TRANSMISSION EFFICACE. POURQUOI ?**

**Andreas Wortmann.** L'assurance vie offre une fiscalité réduite sur la transmission d'un patrimoine financier lors d'un décès. Ainsi, sauf exceptions, le montant du contrat ne rentre pas dans l'actif successoral. Les sommes versées au conjoint survivant marié ou pacsé sont totalement exonérées d'imposition et de droits de succession. Celles versées aux autres bénéficiaires sont soumises à une fiscalité de faveur

**L'ÂGE DE 70 ANS EST SOUVENT ÉVOQUÉ. À QUOI FAIT-IL RÉFÉRENCE ?**

**A. W.** Les versements réalisés avant 70 ans permettent d'éviter les droits de transmission grâce à un abattement. Concrètement, au décès, le capital (primes versées plus intérêts) sera transmis hors droits de succession jusqu'à 152 500 euros par bénéficiaire. S'il n'a pas atteint cette somme, il peut donc être intéressant d'alimenter son assurance vie avant son 70<sup>ème</sup> anniversaire. Par ailleurs, il est important de préciser que ces exonérations

**ET QUE SE PASSE-T-IL AU-DELÀ DES 152 500 EUROS ?**

**A. W.** L'assureur effectuera un prélèvement, au taux de 20 % pour la fraction du capital comprise entre 152 500 euros et de 31,25 % pour la fraction du capital excédant 852 500 euros. Ce sont des taux intéressants comparés aux droits de succession qui peuvent atteindre 45 % entre parents et enfants et 60 % entre personnes non parentes. Encore une fois, la fiscalité de l'assurance vie se révèle être intéressante.

**CELA VEUT-IL DIRE QU'APRÈS 70 ANS IL N'EST PLUS INTÉRESSANT D'INVESTIR EN ASSURANCE VIE ?**

**A. W.** Non, pas du tout. Après 70 ans, les règles changent mais il peut être intéressant d'en profiter. Les sommes versées après 70 ans sont exonérées de droits de transmission à hauteur de 30 500 euros. Attention, cette somme s'applique à tous les bénéficiaires et à tous les contrats que vous pouvez détenir. Cela signifie que les bénéficiaires, à l'exception du conjoint qui reste exonéré de droits de succession, se partageront cet abattement au prorata du capital perçu. Au-delà de ce montant, les droits

**AU-DELÀ DE CES ABATTEMENTS, QUE PEUT-ON FAIRE POUR OPTIMISER SON CONTRAT D'ASSURANCE VIE COMME OUTIL DE TRANSMISSION ?**

**A. W.** Il est possible d'optimiser la clause bénéficiaire en passant par un démembrement. Pour rappel, la clause bénéficiaire permet de désigner les personnes qui ont été choisies par le souscripteur pour recevoir le capital à son décès. La démembrement est une façon intéressante d'optimiser la transmission du capital détenu au sein du contrat.

issus d'un contrat d'assurance vie à plusieurs personnes successivement, en optimisant la fiscalité en cas de décès. L'idée est de désigner un bénéficiaire pour l'usufruit et un bénéficiaire pour la nue-propriété du capital décès. Vous pouvez par exemple donner l'usufruit à votre conjoint et la nue-propriété à vos enfants. Lors de son décès, les capitaux sont versés au seul usufruitier, on parle de quasi-usufruit car il porte sur une somme d'argent qui est un bien consommable. Contrairement à un usufruit classique, le quasi-usufruitier a les tous attributs de la propriété, c'est-à-dire l'usus (en faire usage), le fructus (en percevoir les fruits) et surtout l'abusus (en disposer).

À charge pour vous de restituer en fin d'usufruit, au nu-propriétaire désigné dans la clause, un capital équivalent aux sommes perçues. Pour ne pas être lésé en cas de dilapidation des fonds, le nu-propriétaire, lui, est titulaire d'une créance de restitution. Elle viendra en déduction de l'actif successoral de l'usufruitier. Cette solution permet ainsi de protéger le conjoint survivant en lui procurant des revenus complémentaires ou un capital, mais aussi d'optimiser la transmission du patrimoine grâce, notamment, au cadre fiscal avantageux de l'assurance vie.

“ L'assurance vie offre une fiscalité réduite. ”

de succession s'appliquent selon le degré de parenté avec les bénéficiaires.

Par ailleurs, les intérêts générés par les sommes versées sont exonérés. Réaliser des versements après 70 ans peut ainsi se révéler toujours intéressant.

Par exemple, pour un versement de 100 000 euros à 70 ans avec un rendement moyen de 3 % et un décès à 85 ans, c'est 55 700 euros d'intérêts générés et libres de droits de succession. Au total, cela fait donc 86 200 euros exonérés puisqu'aux 55 700 euros, il faut ajouter les 30 500 euros d'abattement qui s'appliquent sur les 100 000 euros versés.

Pour comprendre son principe, il faut tout d'abord expliquer certains termes. En droit, la propriété d'un bien se répartit entre l'usus (le droit de détenir et d'utiliser), le fructus (le droit de percevoir les revenus) et l'abusus (le droit de disposer). Un propriétaire jouit d'un bien en pleine propriété lorsqu'il dispose de ces trois droits. Néanmoins, il est possible de diviser ou « démembrement » le droit sur un bien mobilier entre l'usufruit (usus et fructus) et la nue-propriété (abusus).

Ce démembrement est applicable à la clause bénéficiaire du contrat d'assurance vie. L'intérêt est de transmettre les capitaux

## Comment réussir SON INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER LOCATIF ?

**L'investissement en immobilier locatif permet de répondre à de nombreux objectifs patrimoniaux comme la constitution d'un capital et la génération de revenus réguliers. À ce titre, l'immobilier est un élément clé dans la stratégie globale de votre patrimoine. Avant de se lancer dans un tel investissement, voici les cinq questions à se poser.**

### 1. QUEL EST LE BUDGET QUE JE SOUHAITE ALLOUER À CET INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Il convient tout d'abord de bien définir son épargne mensuelle qui sera dédiée à cette opération. Ensuite, il faut s'assurer de sa

capacité d'endettement. Se poseront alors les questions de durée du prêt liées à votre horizon de placement, votre projet de conservation ou de revente à terme et enfin des taux d'intérêt proposés, l'enjeu final étant d'avoir une mensualité de remboursement minorée des loyers attendus facilement supportable financièrement.

Cette mensualité sera majorée d'une cotisation d'assurance. Celle-ci permet de sécuriser l'opération en cas d'accident de la vie. En cas de décès prématuré par exemple, le crédit est remboursé totalement ou partiellement selon le choix à la souscription, et les héritiers conservent alors le bien et les loyers qui s'y rattachent.

Au-delà de la charge mensuelle liée au crédit, il convient de déterminer si vous souhaitez mobiliser des capitaux au titre

d'un apport et conserver une épargne de précaution pour anticiper des périodes sans locataire, ne serait-ce que lors d'un changement. La réponse à ces différentes questions déterminera le montant de votre investissement.

### 2. QUEL EST LE DISPOSITIF LE PLUS ADAPTÉ À MA SITUATION ?

S'agit-il d'un bien nu ou en meublé ? Est-ce que vous réalisez votre investissement immobilier dans le cadre du régime commun ou dans le cadre d'un dispositif fiscal ? Ces questions sont très importantes car elles auront un impact direct sur votre fiscalité et sur la durée minimale de conservation du bien.

### 3. QUEL MODE DE GESTION LOCATIVE CHOISIR ?

La troisième question concerne le mode de gestion locative. Allez-vous confier la gestion locative à un professionnel ou vous en occuper vous-même ? Cette gestion correspond à la recherche de locataires, la gestion des loyers, du suivi du bien... Par exemple, si la chaudière lâche, il faudra trouver le bon artisan et s'occuper du suivi de la réparation. Ce confort de gestion aura bien évidemment un coût proportionnel au loyer et fonction du niveau des prestations choisies.

### 4. COMMENT CHOISIR MON BIEN IMMOBILIER ?

Cette étape est extrêmement importante car elle conditionne en grande partie le succès de votre investissement. Attention : pour bien choisir votre bien, il est important de rester rationnel et de ne pas tomber dans l'émotionnel. Vous n'achetez pas votre résidence principale. Un bien immobilier « beau » en centre-ville d'une grande métropole ne génère pas automatiquement des loyers importants. Sa rentabilité s'en trouve amoindrie. À l'inverse des zones en fort développement pourraient proposer des prix accessibles avec un rapport locatif intéressant.

### 5. COMMENT ÉVOLUERA LA VALORISATION DE MON BIEN ?

Dans le cadre d'un investissement locatif, s'il faut s'intéresser à sa rentabilité immédiate, il est important de regarder le potentiel de votre bien. Comment peut évoluer sa valorisation ? Le premier

“ Il est important de rester rationnel. ”

élément à prendre en compte est donc bien évidemment l'emplacement. Il déterminera le prix d'achat et le loyer que vous pourrez en obtenir. Encore faut-il définir ce qu'est un bon emplacement ?

Pour cela, il faut regarder les prestations déjà existantes autour du logement : transports, écoles, commerces... mais aussi les éventuelles nuisances. Il faut aussi s'intéresser aux perspectives et potentiels de la ville et du quartier en tenant compte des développements économiques et démographiques.

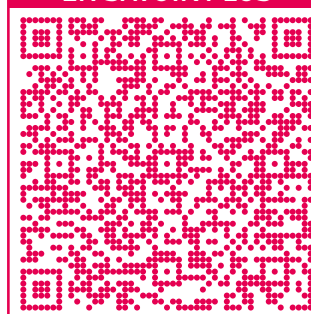
Finalement, il n'est pas si facile de sélectionner le bien et le dispositif le plus adapté à sa situation. C'est pourquoi, alors que nous pensons tous connaître plus ou moins les leviers de l'immobilier, il est important d'être accompagné par un professionnel.



Partagez l'expertise de Primonial  
avec vos proches,  
devenez parrain pour bénéficier  
d'avantages exclusifs



#### EN SAVOIR PLUS



Le parrainage et la recommandation au sein de Primonial Gestion Privée s'effectuent dans le respect du Règlement Général de Protection des Données. Ne sont pas éligibles au parrainage (en qualité de Parrain ou de Filleul) : les mineurs, les salariés ou membres de la famille du salarié du groupe Primonial, quel que soit son lien familial.

Plus d'informations sur le règlement du parrainage sur le site [www.primonial.com](http://www.primonial.com)

#### **Primonial Ingénierie Développement :**

SAS au capital de 10 000 euros.  
884 030 834 R.C.S. Paris.

Siège social :  
6-8 rue du Général Foy - 75008 Paris.  
Téléphone : 01 44 21 70 00

Adresse postale : 6-8 rue du Général Foy  
CS 90130 - 75380 PARIS Cedex 8

[www.primonial.com](http://www.primonial.com)