



ÉPARGNE

Plus de 10 ans pour investir

Avec un horizon plus lointain, l'épargnant peut prendre davantage de risques pour faire fructifier un patrimoine moins dépendant des aléas conjoncturels. Trois solutions sont à explorer

LA BOURSE (VIA LE PEA)

Sur une longue durée, les actions sont réputées être le placement le plus à même de s'apprécier donc de capter de la performance. Une étude de l'Institut de l'Épargne immobilière et foncière (IEIF) sur les rendements comparés des placements publiée en septembre le confirme : les titres cotés sont de loin les plus rentables sur 10, 30 et 40 ans. Pour la période allant de 1998 à 2018, ce placement sert un rendement net de 8,3% par an. « Sur des cycles très longs, les performances extrêmes, point haut et point bas, sont gommées malgré une forte volatilité en territoire positif ou négatif. Résultat, les



performances moyennes restent élevées», souligne l'étude. Pour investir une partie de son argent sur les marchés financiers, l'épargnant aura tout intérêt à souscrire ou à abonder un plan d'épargne en actions (PEA). Cette enveloppe permet de loger jusqu'à 150 000 euros de titres en direct et de parts d'organismes de placements collectifs (OPC) – FCP, sicav et/ou trackers (fonds qui répliquent les indices de marché) pour les plus avertis – dont les sociétés sont basées dans l'Union européenne. « C'est mieux que l'assurance-vie, qui ne permet pas la détention d'actions en direct mais uniquement via des fonds », signale Elsa Fernandez, responsable de la gestion privée chez Sicavonline. « Si, à quelques années de la retraite, il est risqué de commencer à investir dans un PEA pour cause de volatilité élevée des cours sur cinq ans, au-delà de

cet horizon, les perspectives de gains sont raisonnables », ajoute Grégory Lecler, président de Prudentia, un cabinet de gestion de patrimoine.

Vous avez accès au PEA dès lors que vous avez plus de 18 ans et êtes fiscalement domicilié en France. Publiée le 23 mai dernier, la loi Pacte a consacré cinq articles au PEA dans le but de le « dépoussiérer » (voir p. 92).

Le grand intérêt du PEA ? Il est un véritable havre de paix fiscale au moment de son débouclage. Si pendant cinq ans vous jouez le jeu de l'investissement en actions sans aucun retrait, il est alors possible de sortir en capital sans pénalité fiscale. Les gains (plus-values et dividendes) ne sont pas imposés et subissent uniquement les prélèvements sociaux. A noter que le PEA est un des rares produits financiers, avec l'assurance-vie, à

proposer au choix une sortie en capital ou en rente viagère. Versée à date fixe, celle-ci est elle aussi entièrement exonérée d'impôt sur le revenu passé cinq ans de détention du plan. Seuls les prélèvements sociaux de 17,2% sont dus. Cumulable avec le PEA, le PEA-PME cible les petites et moyennes entreprises (PME) et les entreprises de taille intermédiaire (ETI).

L'ASSURANCE-VIE VIA LES UNITÉS DE COMPTE

Placement tout-terrain, l'assurance-vie permet de se constituer sur une longue durée un capital pour la retraite. Comme il est possible de détenir autant de contrats que l'on souhaite et sans limitation de versements, rien n'empêche pour plus de lisibilité d'en dédier un à cet objectif bien identifié. Ceux qui ont le luxe de dis-



poser d'au moins dix ans avant la fin de leur vie professionnelle auront d'emblée intérêt à mettre le cap sur les unités de compte. « C'est là que résident les moteurs les plus puissants de performance d'une épargne », affirme Charles Meunier, fondateur du cabinet Charles Meunier Conseil. Une performance qui dépend de la prise de risque. L'épargne placée reste toujours disponible. Il est néanmoins préférable de ne pas procéder à des retraits sur ce contrat avant huit ans sous peine qu'ils soient fiscalisés (et d'autant plus qu'on retire l'argent loin de l'échéance).

Le panel des supports en unités de compte est aujourd'hui tellement large au sein d'un contrat qu'il est possible de faire son marché. Le terrain de jeu est grand, cela permet de composer des allocations sur mesure, selon sa situation personnelle et son appétence pour le risque. « Ainsi, un jeune chirurgien de 36 ans a choisi de placer 100% de son pécule en unités de compte, tandis qu'un autre épargnant du même âge, au profil plus prudent, a préféré opter pour une répartition à hauteur de 40% en unités de compte et de 60% en fonds euros », raconte Charles Meunier. Tout le secret réside dans la diversification des supports permettant d'amortir les soubresauts des marchés financiers.

Parmi les nouvelles unités de compte en vogue faisant leur apparition dans les

contrats, on relève le *private equity*. Cela permet à un particulier d'investir dans des fonds spécialisés qui prennent des participations dans le capital de plusieurs sociétés non cotées (start-up, PME, ETI). « Via son contrat d'assurance-vie, l'assuré accède, grâce à un ticket d'entrée modeste, à un univers jusqu'alors réservé aux investisseurs institutionnels et aux grandes fortunes. A noter que cet actif a l'avantage d'être

décorréllé de l'évolution des marchés financiers », indique Alexandre Boutin, responsable ingénierie patrimoniale de Primonial, qui vient de lancer une telle unité de compte.

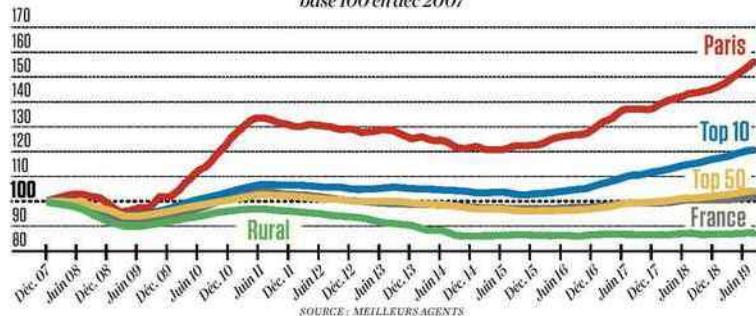
« Paradoxalement, l'assurance-vie au moment de la retraite n'est pas tellement mise à contribution. Jusqu'à 75 ans, les Français ont tendance à peu toucher à cette enveloppe. On la conserve pour financer éventuellement la dépendance, ou pour transmettre sans fiscalité à ses héritiers », signale Philippe Crevel, fondateur du Cercle de l'Épargne.

L'IMMOBILIER EN DIRECT

L'investissement dans la pierre est le seul qui ouvre les portes du crédit. Et c'est tant mieux car les conditions de financement sont particulièrement favorables : les taux des prêts immobiliers n'ont jamais été aussi bas. Il n'est plus rare d'obtenir 1%

LES INDICES DES PRIX IMMOBILIERS (IPI)

base 100 en déc 2007



SOURCE : MEILLEURS AGENTS



ou moins sur presque toutes les durées d'emprunt sans même disposer d'apport personnel. « *Le crédit est quasi gratuit* », relève Inès Reinmann-Toper, directeur associé immobilier chez Edmond de Rothschild Corporate Finance. Depuis avril, les taux ont déjà reculé de 0,4 point,

et ce niveau devrait se maintenir pendant au moins plusieurs mois. Cette situation s'explique par la politique conduite par la Banque centrale européenne (BCE), qui vient d'annoncer, le 12 septembre, un nouveau plan de relance monétaire et la poursuite de la baisse des taux directeurs.

Or cette position donne le ton au coût de l'argent sur les marchés monétaires, sur lesquels les banques se refinancent pour distribuer des crédits.

Outre cette situation historique de taux bas, qui dope la capacité d'emprunt des ménages, la mécanique du crédit reste efficace en elle-même : « *Lorsqu'on dispose d'au moins dix, vingt ans ou plus devant soi, l'effet de levier du crédit permet de réaliser un investissement locatif sans même avoir les fonds. Par la suite, on rembourse la dette progressivement. A montant d'emprunt égal, plus la durée d'emprunt est longue, plus la mensualité est douce* », rappelle Frédéric Largeron, directeur de la banque privée et patrimoine du groupe Crédit du Nord. Souvent, le remboursement mensuel n'est pas entièrement « à la charge » du propriétaire. Une partie est payée par le loyer du locataire en place, et une autre par l'économie d'impôt générée par certains dispositifs immobiliers locatifs (Pinel, Denormandie). Résultat, l'effort réel de trésorerie du propriétaire est allégé.

Autre élément favorable qui plaide en faveur d'un achat à crédit : « *L'équation actuelle est gagnante : le financement coûte 1% tandis que le placement réalisé génère 3 ou 4% d'intérêts* », souligne Emmanuel Klein, conseiller en gestion de patrimoine. De plus, « *avoir de la pierre dans son patrimoine permet d'échapper aux soubresauts des marchés financiers* ».

L'immobilier peut donc être une façon douce de se constituer un capital en vue de la retraite. Plus tôt on s'y prend, plus on se donne le temps de rembourser sans s'assphyxier. Et il est possible de renouveler plusieurs fois l'opération. « *Le calcul optimal consiste pour un emprunteur à faire coïncider la fin de ses crédits avec la date de départ à la retraite car juste après les revenus chutent* », précise Guillaume Eyssette, directeur associé du cabinet Gefinéo.

En matière d'immobilier, la palette de choix est large et adaptable aux besoins et à la situation de chacun : cela va du neuf à l'ancien en passant par la location nue ou meublée ou la résidence gérée. Une fois le crédit remboursé, le propriétaire pourra décider de vendre le bien, de l'occuper lui-même ou de continuer à le louer pour générer des revenus d'appoint. Dans ce dernier cas, la pierre constitue une bonne parade contre l'inflation car les loyers sont revalorisés sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) de l'Insee.

L.S.

LES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

En %, ensemble des marchés



SOURCE : L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT / CSA