Huit façons de faire fructifier son argent

PAR JEAN-DENIS ERRARD - LES ECHOS WEEK-END | LE 16/03/2018

1 / 1

Finis les placements rémunérateurs sans risque. Désormais, il faut vraiment aller dénicher la rentabilité. S'il y a des pièges, il y a aussi des solutions. Tour de piste.

Les Français n'aiment pas perdre sur leur épargne. C'est pourtant ce qu'ils font en plébiscitant les livrets A et LDD, eux qui ont déposé pas moins de 3,9 milliards d'euros rien qu'en janvier 2018! À 0,75% de rémunération (en respectant les dates de valeur) face à une inflation qui est du double, l'épargnant est perdant puisque 1'euro aujourd'hui n'aura pas la même valeur en fin d'année, la Banque de France prévoyant 1,4% d'érosion monétaire cette année. Traduction: pour 1000 euros, un livret A fait «gagner" 7,50 euros alors qu'il aurait fallu 14 euros pour conserver le même pouvoir d'achat. Tous ceux qui placent «sans risque» (livrets, épargne logement, assurance-vie en euros) prennent donc... celui de perdre en rendement réel. Le gouvernement ayant gelé les taux réglementés jusqu'en 2020 et les prévisions d'inflation pour 2019 et 2020 étant du même ordre que pour 2018, la seule solution pour espérer gagner est, comme l'explique Robert Ophèle, président de l'Autorité des marchés financiers, de *«diversifier ses placements».«C'en est fini,* dit-il, *de la martingale de l'épargne sûre et liquide dégageant une rémunération positive.»* En clair, l'épargnant doit prendre sa part de risque. *«Il fut un temps où le négligent ou le dilettante gagnaient facilement. Aujourd'hui, une certaine prise de risque et le renoncement à la disponibilité sur une part de ses capitaux sont nécessaires pour chercher de la performance"*, remarque Meyer Azogui, président de Cyrus Conseil, l'un des plus importants cabinets de gestion de patrimoine (3,4 milliards d'euros d'encours conseillés). Et à condition, ajoute-t-il, de déléguer à des professionnels compétents. Trois règles d'or sont donc à observer, selon lui: 1) accepter une indisponibilité sur une partie de son capital pour aller chercher de la performance; 2) éviter les paris risqués, en répartissant entre actifs cotés, non cotés, immobilier et endettement; 3) le choix de l'enveloppe de placement d'un actif, son mode de financement ou de détention sont primordiaux. Avec le même placement, on peut avoir un effet multiplicateur de un à trois selon les choix qui sont opérés.

Investissez en locatif sans souci

Quel peut bien être l'intérêt de louer soi-même un bien alors qu'en achetant des parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI) on a l'assurance d'un bon et durable rendement sans souci de gestion? Avec, en plus, la valorisation des parts. Ce type de société investit en immeubles loués à des entreprises en France et en Europe (surtout en Allemagne et en Hollande), ce qui permet de recevoir un revenu tous les trimestres, voire tous les mois comme Corum AM. Pour la sixième année consécutive, cette société de gestion (plus de 1,5 milliard d'euros gérés) va ainsi servir un rendement de plus de 6% (6,45%). Le portefeuille d'actifs très diversifié de cette SCPI - *«94 immeubles de bureaux dans 11 pays d'Europe, avec 161 locataires"*, commente son président Frédéric Puzin - dilue le risque locatif, Le taux de rentabilité (valorisation des parts incluse) est de 5,53% à fin 2017 sur cinq ans. La nouvelle SCPI Corum XL (en immobilier international) lancée en avril 2017 permet, elle, 6,58%, son objectif étant de *«proposer à l'épargnant une performance de 10% sur dix ans"*.

Trois bémols, cependant, valables aussi pour un achat locatif que vous feriez vous-même: les frais de souscription sont de l'ordre de 10%, ce qui exige d'avoir une optique de placement à très long terme; la revente des parts peut demander un certain temps; la fiscalité, avec un taux d'imposition lié à votre niveau de revenus (donc jusqu'à 60% prélèvements sociaux inclus), à moins de mettre vos parts de SCPI dans votre assurance-vie.

Plusieurs sociétés de gestion ont une solide réputation de savoir-faire, à commencer par les groupes indépendants Corum, Sofidy, Voisin. Cette dernière a d'excellentes performantes sur ses fonds: Épargne Pierre (5,97% en 2017), Immo Placement (5,51% avec une rentabilité sur quinze ans de 7,88%), Foncière Remusat (5,35% avec 10,29% de rentabilité sur quinze ans).

Bonne idée: acheter des parts de SCPI permet de faire jouer l'effet de levier (crédit à environ 1% pour un rendement à 5%) et de défiscaliser les revenus (les intérêts étant totalement déductibles). Ceux qui sont à un haut niveau de revenus, donc d'impôt, ont intérêt à mettre leurs parts de SCPI dans une assurance-vie; ainsi les revenus au lieu d'être taxés jusqu'à 60% ne le seront qu'à moitié, à 30% du fait de la flat tax.

Roulez en immobilier «hybride"

Cette motorisation en vogue pour les voitures l'est aussi en matière d'épargne. Il s'agit des Organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) avec leurs deux modes de propulsion: l'immobilier physique (comme les SCPI) pour environ 60% et l'immobilier financier (actions foncières cotées en Bourse et obligations foncières, pour environ 20 à 30%). Avantages par rapport aux SCPI: 1) ce fonds d'investissement a une poche de cash de 10 à 20% qui permet de rembourser rapidement les épargnants voulant revendre leurs parts; 2) la performance, du fait des actifs financiers, peut être un peu meilleure (mais elle peut être aussi un peu moins bonne lorsque les marchés sont chahutés); 3) fiscalement, avec ce type de placement fait pour entrer dans une assurance-vie, les gains ne sont pratiquement pas taxés. Et pour ceux à la tête d'un patrimoine important, ces OPCI ne subissent l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qu'à hauteur de leur immobilier physique (ce qui revient à une exonération d'environ 40%).

Plusieurs établissements proposent cette solution. Amundi (Crédit Agricole, LCL) gère ainsi le plus gros fonds, Opcimmo, qui pèse plus de 6,46 milliards d'euros. Sur trois ans, Diversipierre (BNP Paribas) a fait gagner 6,2% annuellement aux épargnants, Dynapierre (SwissLife) 5,4%, Immo Diversification (AEW Ciloger/Natixis et Banque postale) 5,2% et Amundi 3,6%.

Bonne idée: Sofidy lance cette semaine son OPCI «Pierre Europe». C'est la première société de gestion indépendante à le faire, et l'un des plus importants gestionnaires (près de 4,5 milliards d'euros d'actifs gérés). *«Ce type de placement est aussi une solution intéressante pour placer de la trésorerie de son entreprise à moyen terme"*, observe Jean-Marc Peter, son directeur général.

Dopez-vous au crowdlending

C'est l'un des placements les plus intéressants, qui allie l'intérêt financier et l'utile à l'économie. Il s'agit de prêter de l'argent à une PME afin de financer son projet de développement via une plate-forme de «crowdlending" (littéralement, prêt par la foule). Ainsi, avec Lendix, de loin le numéro 1 en France et en Europe continentale, l'épargnant français peut aujourd'hui participer au financement d'une entreprise française, italienne, espagnole et bientôt allemande ou néerlandaise, deux pays où il est en cours d'implantation. *«Nous avons créé une véritable Europe de l'épargne»*, explique Olivier Goy, président et fondateur de cette fintech française. Lendix a déjà réalisé 148 millions d'euros de prêts pour 370 projets de développement de PME de toutes tailles et de tous secteurs. On imagine le potentiel de développement en comparant avec l'anglais Funding Circle qui en est à 4 milliards de livres de prêts (4,5 milliards d'euros) à 40000 entreprises!

Lendix permet aux PME européennes d'emprunter de 30000 à 5 millions d'euros sur trois mois à sept ans, grâce à sa base de plus de 30000 prêteurs enregistrés (11000 actifs) pour un encours moyen de 120 euros par projet, avec 5,1 à 8,3% de taux d'intérêt annuel (variable selon le niveau de risque). Évidemment, il ne faut pas comparer avec un livret A: avec le crowdlending, vous ne pouvez pas reprendre votre argent à tout moment et il n'est pas impossible de perdre votre mise si l'emprunteur se «plante». Mais à ce jour *«le taux de défaut est inférieur à 1%»*, observe Olivier Goy. *«Le professionnalisme dans la sélection des dossiers est essentiel"*, ajoute Thomas de Bourayne, le président de credit.fr, autre plate-forme très active.

Bonne idée: avec la nouvelle flat tax qui plafonne l'impôt sur les revenus financiers à 30%, le rendement du crowdlending devient très intéressant. Le crowdlending immobilier (financement de projets de construction) est aussi intéressant, avec notamment les plates-formes Wiseed ou Anaxago, à condition encore une fois d'en accepter le risque.

Faites piloter votre assurance-vie

On le sait, les rendements de l'assurance-vie en euros (garanti) sont au tapis ou presque. Normal: les emprunts que les assureurs achètent pour placer votre argent sont au même niveau que les crédits que vous prenez pour votre maison, vos travaux ou votre voiture! Là encore, la solution c'est la diversification. L'assurance-vie est une enveloppe de placements, libre à vous d'y mettre ce que vous voulez en piochant dans le panier de solutions de votre assureur. Mieux, des assureurs proposent «la gestion pilotée", c'est-à-dire de gérer à votre place les options de fonds. Cette assistance a cependant un coût, de l'ordre de 0,2% par an de votre encours. *«Ce mode de gestion,* recommande Édouard Michot, président du courtier en ligne Assurancevie.com, *n'est valable que s'il est transparent et honnête pour le client, c'est-à-dire multigestionnaire et multiclasse d'actifs.»* En d'autres termes, ce n'est judicieux que si l'assureur permet un large choix de fonds gérés par plusieurs sociétés et pas uniquement les «fonds maison». Cela pour un niveau frais de gestion par an inférieur à 1% (0,8% pour Assurancevie.com et pour Linxea, 0,75% pour Boursorama, 0,85% pour Fortuneo...) Trop d'assurances-vie sont à plus de 1%, frais de pilotage inclus! *«Plus que jamais, la gestion pilotée doit afficher des frais allégés pour ne pas plomber la performance globale»*, conseille Édouard Michot.

Bonne idée: l'intérêt des courtiers en ligne est d'éviter d'avoir des frais sur versements. En outre, la plupart sont multigestionnaires avec une option de pilotage par une société de gestion réputée. Attention, le fonds en euros doit être intégré dans la gestion pilotée, sinon le gestionnaire va mettre des fonds monétaires - dont la «rentabilité" est nulle - dans la poche sécurisée de l'allocation de votre portefeuille.

Consommez la bourse avec modération

Tous les fonds d'investissement sont notés selon leur niveau de risque par l'Autorité des marchés financiers: de 1 pour un risque quasi nul, correspondant aux fonds monétaires, investis en titres d'emprunt de très court terme, à 7 pour un risque élevé, où les fonds sont investis en actions cotées. Il faut avoir en tête que le niveau de risque accepté commande le potentiel de performance: de 1 à 3, le risque de pertes est faible, mais la chance de gains l'est aussi! Dans la zone des 4-5, il existe une famille de fonds dits «patrimoniaux", ou encore «flexibles», dont le gérant cherche à préserver votre capital en jouant sur les différentes opportunités (types de valeurs mobilières, zones géographiques, devises). La performance est cependant variable selon les sociétés de gestion, en fonction du degré de prudence. Par exemple, lancé fin 2014, le fonds «Lazard Patrimoine», de Lazard Frères Gestion, a tenu sa promesse avec +12,2% après trois ans et +6,5% l'année dernière, cela avec un niveau de risque modéré (de 3 sur 7). Comme le fait observer Matthieu Gouès, associé-gérant, *«c'est une solution de diversification aux contrats d'assurance-vie en euros. L'originalité de notre fonds, qui investit à l'échelle internationale pour capter la croissance là où elle se trouve, réside dans les marges de manoeuvre laissées au gérant pour s'adapter à l'environnement."*

Bonne idée: sur trois ans, à fin 2017, les bons fonds flexibles sont sur des niveaux de profits de 30 à 90%. Intéressez-vous à H2O MultiStratégies (chez H2O AM), Dorval Convictions (Dorval AM), R Valor (Rothschild AM), Rouvier Valeurs (Rouvier associés), Sextant Grand Large (Amiral Gestion), Otea 1 (Otea Capital), Talence Optimal (Talence Gestion). Autant de sociétés de gestion que connaissent bien tous les professionnels. Conseillé pour un horizon de placement d'au moins trois à cinq ans comme pour tout placement en Bourse.

En Bourse toujours, prenez date

Vous cherchez un placement qui rapporte un peu mais sans prendre trop de risques, soit de niveau 3 sur 7? Intéressez-vous aux «fonds datés". Il s'agit de Sicav qui investissent en obligations avec l'objectif, à une date donnée, de réaliser une certaine performance annualisée (souvent de l'ordre de 4%), l'horizon d'investissement étant de l'ordre de cinq ans selon les établissements financiers. Ces titres d'emprunt sont classés à haut rendement (*high yield*), en contrepartie d'un certain risque sur la solidité de l'émetteur.

Bonne idée: sur 2017, des sociétés de gestion comme Tikehau, Lombard Odier, Meeschaert, AltaRocca (Primonial) ou Lazard Frères Gestion ont réalisé 5 à 10% de performance. En ce moment, Oddo BHF AM lance Oddo haut rendement 2025, avec un taux actuariel au lancement de 4,5%; son prédécesseur, le «2023", dont la commercialisation s'est achevée le 12 janvier 2018, a suscité une collecte record de plus de 1 milliard d'euros!

Profitez de l'épargne salariale

Il existe un accord de participation dans votre entreprise? Alors vous pouvez mettre de l'argent de côté, avec l'abondement de la société, qui peut atteindre jusqu'à trois fois votre mise. Soit dans un plan d'épargne entreprise (PEE), qui va permettre des retraits sans impôts cinq ans après; soit dans un plan d'épargne retraite collectif (PERCO), qui va se déboucler à la retraite. Les indépendants (professions libérales, artisans, commerçants...) ont-elles aussi leur plan d'épargne (si l'entreprise a au moins un salarié, même à mi-temps), avec le PEEi ou PERCOi (le i signifiant interentreprises).

Attention au choix du gestionnaire de cette épargne. *«Beaucoup de fonds sont de mauvaise qualité"*, avertit Pascal Jouve, conseil en gestion de patrimoine à Toulon. Un seul spécialiste émerge vraiment, Eres (une société de gestion largement plébiscitée par les conseils en gestion de patrimoine), en permettant l'accès aux meilleurs gestionnaires de fonds boursiers, alors que les banques ne proposent que les fonds «maison», pas toujours bien gérés. Tout dirigeant d'une petite société, en particulier familiale, peut désormais recourir à cet instrument d'épargne défiscalisée dès lors qu'il emploie un salarié, même à mi-temps.

Bonne idée: l'épargne salariale étant un investissement de long terme, autant investir fortement sur les fonds en actions! Car l'option dite sécurité, investie en monétaire, génère un rendement négatif et est à éviter. Olivier de Fontenay, associé fondateur de la société Eres, souligne aussi que *«la fiscalité du PEE est très favorable puisque les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu et les frais sont nettement moins élevés que pour la plupart des assurances-vie"*.

Redécouvrez l'intérêt du portefeuille

«Les actions, c'est risqué" entend-on souvent. Certes. Mais c'est «liquide», vous pouvez reprendre votre argent à tout moment. Et fiscalement avec la nouvelle flat tax qui plafonne l'impôt à 30% la prise de risque est enfin fiscalement encouragée! Autre avantage, la gestion d'un portefeuille (d'actions ou de fonds en actions ou diversifiés) supporte très peu de frais. Ce choix exige juste d'avoir du temps devant soi et de ne pas se laisser effrayer lors des secousses qui surviennent sur les marchés financiers. *«Le PEA (plan d'épargne en actions) est un meilleur choix que l'assurance-vie pour ceux qui n'envisagent pas ce placement comme un outil de succession, parce qu'ils sont moins chargés en frais, 0% frais d'entrée et de gestion pour certains»*, pointe Édouard Michot, d'Assurancevie.com.

Bonne idée: *«Il est plus intéressant d'ouvrir un PEA peu chargé en frais et de placer la poche sécuritaire sur le fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie"* recommande Édouard Michot.

Par Jean-Denis Errard