

Gérer un portefeuille d'actions à gros dividendes

Selon *Le Revenu*, sur la période 1968-2018, les dividendes représentaient plus de 30 % de la performance des actions françaises. Parmi les valeurs « généreuses », les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) doivent redistribuer au moins 95 % des loyers et 70 % des plus-values. Autres valeurs à gros dividende: les financières (Axa, BNP Paribas, Crédit Agricole Société Générale) et les sociétés avec une forte participation de l'État (CNP Assurances, EDF, Engie, Orange). Mais le dividende n'est pas tout. Il faut tenir compte de la solidité financière de l'entreprise et de sa capacité à augmenter ses profits dans le temps. Pour optimiser votre retour sur investissement net de prélèvements fiscaux et sociaux, investissez via un plan d'épargne en actions (PEA) exonéré d'impôt après cinq ans.

Profiter de son épargne retraite défiscalisée

Vous avez cotisé durant votre vie professionnelle à l'un des dispositifs d'épargne retraite, comme le plan d'épargne retraite populaire (Perp, ouvert à tous), Madelin (réservé aux non-salariés) ou la Préfon (pour les fonctionnaires et agents de la fonction publique). Pour ces trois régimes, à de rares exceptions près (l'achat de sa première résidence principale dans le cas du Perp), les prestations de retraite revêtent toutes la forme de rente viagère. L'organisme auprès duquel vous avez souscrit s'engage à vous verser un revenu régulier jusqu'à votre décès. En contrepartie, le capital est aliéné (il ne vous appartient plus). Pour convertir le capital en rente, il est appliqué un taux qui dépend de l'âge de l'assuré, son espérance de vie et un taux technique qui repose sur les revenus financiers futurs.

Vendre sa résidence principale en viager sans déménager

Continuer à vivre chez soi, profiter d'un capital et d'un complément de ressources jusqu'à la fin de ses jours: le viager relève de la formule miracle. À condition de ne pas avoir de descendants ou d'avoir mené cette opération en plein accord avec eux. Ce dispositif, inscrit dans le Code Napoléon, retrouve ses lettres de noblesse. Certes, dans la transaction, la valeur du bien subit une décote, l'acheteur n'en ayant pas la jouissance et ne percevant pas de loyer. Cette décote est de l'ordre de 50 % si le cédant a 70 ans et de 40 % à 80 ans. La valeur occupée se décompose entre le bouquet (c'est-à-dire le prix payé lors de la signature) et une rente à vie (indexée sur l'indice des prix hors tabac). Plus le bouquet est important, moins la rente est élevée et vice-versa.

Les placements qui distribuent des revenus à la loupe

	Rentabilité 2020	Risques	Fiscalité	Souplesse	Commentaires et conseils
Actions à dividendes élevés	2 à 7 %	Aléas boursiers.	Dividende soumis au PFU (30 %) ou à l'impôt sur le revenu.	Vente toujours possible, mais risque de moins-values.	Attrayant, mais privilégiez la détention via un PEA.
Assurance vie (fonds en euros)	1 à 3 % pour notre sélection	Garantie en capital.	Intérêts très peu fiscalisés et abattement après huit ans.	Mise en place possible de retraits programmés.	Pour des revenus réguliers en toute sécurité.
Livrets à taux boosté	1 à 2 %	Faibles.	Taxés au PFU (30 %) ou à l'impôt sur le revenu.	Retrait possible à tout moment, mais pénalisé.	Placement d'attente, pour quelques mois.
Immobilier locatif	3 à 7 %, selon l'emplacement	Impayés de loyer.	Abattement de 30 % si les loyers perçus sont inférieurs à 15 000 €.	Très peu de souplesse. Investissement de long terme.	La flambée des prix a réduit les opportunités.
Obligations d'État	Moins de 1 %	Hausse des taux.	Taxés au PFU (30 %) ou à l'impôt sur le revenu.	Risque de perte en capital en cas de revente avant terme.	Efficace, mais faible espoir de rendement actuellement.
Obligations du secteur privé	Selon la qualité de la signature	Hausse des taux.	Taxés au PFU (30 %) ou à l'impôt sur le revenu.	Risque de perte en capital en cas de faillite de l'émetteur.	Les taux se sont fortement resserrés. Attendez.
SCPI de bureaux et commerces	3 à 5 %	Mauvaise gestion.	Fiscalité favorable en cas de détention via l'assurance vie.	La liquidité via l'assurance vie est meilleure qu'en direct.	Affecté par la crise économique. Attendez.
Viager immobilier	Selon votre âge	Impayés.	Fraction taxable selon votre âge (30 % à partir de 70 ans).	Logement aliéné. Impossibilité de revenir en arrière.	Revient sur le devant de la scène. Mais peu pratique.

La Bourse et l'immobilier locatif sont les placements les plus utilisés par les particuliers qui cherchent un complément mensuel de revenu. L'assurance vie est souvent utilisée pour financer des dépenses exceptionnelles (voiture, voyage, bateau...). Le viager immobilier n'est intéressant qu'après 70 ans pour les épargnants sans enfants.