



## ART DE VIVRE & PATRIMOINE

*Patrimoine - Investir en 2016*

Focus sur un placement ou investissement afin d'analyser les tendances et évolutions

# Valeurs montantes

Quels placements privilégier cette année ? La donne a changé...

*Par Jacques Donnay*





## 1/ ASSURANCE-VIE : UNE MEILLEURE RENTABILITÉ AVEC LES UC

Longtemps concentrés sur les fonds en euros, les versements sur les supports en unités de compte (UC) progressent. Sur les 10 premiers mois de 2015, ils ont représenté 22,5 Mds€, soit une hausse de 32% par rapport à 2014. La tendance ne devrait pas s'inverser et c'est une bonne nouvelle. Pour espérer une rentabilité meilleure, les investisseurs vont devoir se détourner des fonds en euros



qui devraient en moyenne rapporter 2,25% nets de frais de gestion en 2015. « La baisse des taux des fonds en euros va se poursuivre au rythme de 15 à 20 centimes par an », fait savoir

Cyrille Chartier-Kastler, fondateur de Facts & Figures, conseil en stratégie sur l'assurance. Avec les contrats en UC, l'épargne est investie sur différents supports (parts d'actions, parts de sociétés ou fonds de placement) qui fluctuent en fonction des marchés financiers et immobiliers. Le risque de perte est réel, mais le rendement est supérieur puisqu'il s'affichait à 4,7% en 2014. Reste à mener un important travail d'évangélisation pour persuader les épargnants d'accepter une part de risque en vue d'obtenir un meilleur rendement. Mais les assureurs ont bel et bien commencé à mettre l'accent sur les UC. Dans ce domaine, Axa fait partie des précurseurs. « Notre rôle est d'informer les clients et de leur faire comprendre qu'unités de compte n'est pas synonyme d'actions. Il existe tout un panel de solutions », souligne Olivier Marée, directeur des activités Epargne d'Axa France.

Quelques prestataires : Axa, La Banque Postale, Linxea, MAAF.

## 2/ DEFISCALISATION IMMOBILIÈRE : PINEL ET CENSI-BOUVARD DOPENT LA PIERRE

Une étude de Meilleurtaux et Astares révèle que, depuis la seconde moitié des années 1990, l'immobilier est le plus rentable des investissements. Suivent les actions, les obligations, les fonds euros des contrats d'assurance-vie, le livret A et l'or. « Les performances de l'immobilier s'expliquent par l'effet de levier du crédit qui permet de multiplier à coût réduit l'apport personnel et par la très forte valorisation de l'immobilier », explique Hervé Hait, président de meilleurtaux.com. Si les prix de vente comme les prix de location ont ralenti leur course effrénée, l'immobilier reste un placement intéressant dans le cadre d'un investissement locatif. Car pour développer le parc immobilier, l'État a créé différents dispositifs de défiscalisation. Le dispositif Pinel, qui a succédé au Duflot, permet aux particuliers qui font l'acquisition d'un logement neuf en vue de le louer de bénéficier d'un abattement fiscal. Alors que la Loi Duflot fixait à neuf ans la période de location, le Pinel offre la possibilité de choisir entre trois formules. Pour six ans de location, l'investisseur aura droit à une réduction d'impôts de 12% pour neuf ans de 18% et pour 12 ans de 21%. Et ça marche ! Le promoteur Nexity, qui a enregistré une hausse de 52% de ses ventes aux investisseurs individuels sur les neuf premiers mois de 2015, explique ce résultat par « la mise en place et la montée en puissance du régime d'investissement locatif Pinel plus attractif que son prédécesseur ». Le principe est similaire, avec un investissement en Censi-Bouvard qui concerne les logements meublés intégrés dans des résidences de services. Ce dispositif ob-

troie une réduction d'impôts, à hauteur de 11% du montant du bien acquis, sur une période de neuf ans. Le Censi-Bouvard permet également de récupérer la TVA sur l'investissement. Outre la réduction d'impôts, un investissement locatif permet de percevoir des loyers et de disposer d'un bien générant des revenus à la retraite, d'un bien à vendre en cas de besoin, d'un bien à transmettre. L'opération n'en est que plus attractive.

Quelques prestataires : Breteuil immobilier, Bellavista.

## 3/ SCPI ET OPCI : DES PLACEMENTS EN PLEIN BOOM

L'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) souligne les très bons chiffres de collecte des SCPI (Sociétés civiles de placement immobilier) et OPCI (Organismes de placement collectif immobilier). Au premier semestre 2015, les SCPI ont collecté 1,86 Md€, soit une hausse de 47,5% par rapport au premier semestre 2014. Sur la même période, l'OPCI grand public a affiché une collecte nette globale de 1,246 Md€ contre 813,32 Md€ sur l'ensemble de l'exercice 2014. Les SCPI ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier qu'elles cherchent à valoriser au profit des détenteurs de parts. Les particuliers investissent dans l'immobilier à travers des titres et non directement en achetant un bien, d'où le nom de "pièce papier". Certaines SCPI investissent dans l'immobilier commercial et proposent avant tout un rendement, d'autres SCPI investissent en habitation et offrent des perspectives de défiscalisation et/ou de plus-value. Sur ce secteur, a noter la première augmentation de capital de la SCPI Placement Pierre après la fusion des SCPI Financier et Rocher Pierre 1, par émission de 100 000 parts nouvelles jusqu'au 22 décembre 2016, au prix de 315€ la part. « Avec un revenu prévisionnel de l'ordre de 16,38€ par part sur l'année 2015, le taux de rendement instantané ressort à 5,20% sur la valeur de souscription de la première augmentation de capital émise à 315€ par part », souligne Foncia Pierre Gestion. Les OPCI bénéficient des avantages des SCPI renforcés d'autres atouts tels que la liquidité, le choix de la fiscalité et le régime de distribution favorable pour les associés. L'actif d'un OPCI doit comporter au moins 10% de trésorerie et un minimum d'actifs immobiliers fixe à 60% ou 51% selon sa forme. Le succès de l'OPCI s'explique en grande partie par la mobilisation des grands réseaux de banques et de compagnies d'assurance qui distribuent ce produit sous forme d'unités de compte de contrats d'assurance-vie. « La collecte globale historiquement élevée des SCPI et des OPCI grand public confirme la complémentarité commerciale de ces véhicules qui diffèrent par leurs caractéristiques techniques et fiscales. Ce succès démontre aussi bien le besoin des ménages en épargne longue que leur confiance dans ces fonds immobiliers », analyse Arnaud Dewachter, délégué général de l'ASPIM.



Quelques prestataires : Amundi, Aberdeen.

## 4/ GIRARDIN INDUSTRIEL ET GIRARDIN SOCIAL : LA DEFISCALISATION OUTRE-MER ENCORE MECONNUE

Pour soutenir l'investissement privé en Outre-mer, le dispositif Girardin offre au résident fiscal français la possibilité d'investir dans le cadre de la loi Girardin Logement Social et de la loi Girardin Industriel. Des dispositifs à privilégier pour réduire son impôt sur le revenu. Dans le



cadre du Girardin Social, la réduction d'impôt est accordée sur le montant d'acquisition du logement social, alors que dans le cadre du Girardin Industriel, la réduction d'impôt est accordée en contrepartie de l'acquisition d'un matériel de production loué, pendant cinq ans, à un exploitant local. En 2015, le plafond global limitait le montant des réductions d'impôt à 10000€, mais pour des investissements Girardin, ce plafond est porté à 18000€. Pour resumer, l'avantage fiscal s'élève à 18000€ net des retrocessions aux exploitants ou locataires. Au final, la diminution d'impôt peut s'élever à 60000€ pour l'achat d'un logement et à près de 53000€ pour un investissement industriel soumis à agrément. « Ces investissements dits one-shot permettent à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt dès l'année qui suit son investissement. George Pau-Langevin, ministre de l'Outre-mer, a annoncé fin 2015 que le Girardin était prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 », fait savoir Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest.

*Quelques prestataires : Siai Invest ACI Outremer*

## 5/ LES FIP CORSES : L'ATOUT INSOUÇONNÉ DE L'ÎLE DE BEAUTE

Créé par la loi de Finances 2007, le Fonds d'investissement de proximité Corse (FIP Corse) soutient l'économie locale car les fonds sont investis à 70% minimum dans les PME corses. En souscrivant au FIP Corse, l'épargnant a droit à une réduction d'impôt de 38% qui compense le risque de perte en capital et la durée de blocage de 7 à 10 ans. À échéance, les éventuelles plus-values sont exonérées d'impôt, hors prélèvements sociaux de 15,50% en 2015. LinXea, spécialiste de l'assurance-vie en ligne, a commercialisé en octobre 2015 un FIP Corse pour enrichir son offre produit. « Nous avons conclu un accord d'exclusivité de distribution avec notre partenaire qui proposait également une politique agressive de frais de gestion conforme à notre ADN », explique Yves Conan, directeur du développement de LinXea. Ce FIP Corse Alimea, clos au 31 décembre 2015, a collecté 1,5 M€. LinXea se dit prêt à proposer à nouveau un FIP Corse en 2016, tout en ayant conscience que ce produit risque ne peut pas convenir à toute la clientèle.

*Quelques prestataires : LinXea ORA défiscalisation*

## 6/ BOURSE ET TRADING : LA PRUDENCE RESTE LE MAÎTRE-MOT

Prevoir les mouvements de la Bourse, par nature imprévisibles, n'est pas une mince affaire, mais il semble que les boursicoteurs doivent redoubler de vigilance cette année. Les membres du Cercle des analystes indépendants, réunis pour leur conférence annuelle en décembre dernier, recommandent majoritairement prudence et discernement. John Bennett, directeur gestion actions Europe chez Henderson GI, confirme ce sentiment et estime que « les investisseurs sur les actions européennes devront plus que jamais faire preuve de prudence dans le choix de leurs investissements ». Pour autant, se détourner totalement de la Bourse reviendrait sans doute à laisser filer quelques belles opportunités. Lesquelles ? Les experts peinent à s'accorder. Le secteur des produits pharmaceutiques reste un thème de prédilection pour John Bennett. D'autres préfèrent miser sur les valeurs défensives de la consommation et de l'alimentation ou font le pari des valeurs high-tech, d'Internet et de la construction immobilière. Sur le marché du Forex comme avec les CFD, les traders ne devraient pas non plus s'éviter quelques sueurs froides. Si le trading ne s'adressait déjà qu'à des profils de spécialistes, cette année il pourrait être réservé aux profils experts.

*Quelques prestataires : IG France Saxo Banque*