



# DOPEZ LES RENDEMENTS DE VOS PLACEMENTS!

Aujourd'hui, les livrets, les fonds monétaires, les contrats d'assurance-vie et les placements à risque sur le court terme, victimes d'une économie mondiale morose, ne permettent plus d'optimiser son épargne. Voici quelques pistes pour retrouver des sources d'enrichissement de votre patrimoine.

Coordination **Marie-Pierre Gröndahl**

**L'**épargne sécurisée ne protège plus de la hausse du coût de la vie. L'an dernier, le livret A et le livret de développement durable et solidaire (LDDS) n'ont rapporté que 0,75 % ; les comptes sur livret imposables, moins de 0,3 % en moyenne avant impôt et prélèvements sociaux. Pis, les fonds monétaires, ont accusé une performance négative (-0,28 %, après -0,23 % en 2017). Les fonds en euros des contrats d'assurance-vie, à capital garanti, ont, quant à eux, servi en moyenne un rendement de 1,8 %, soit un rendement inférieur à l'inflation, qui a atteint 1,8 % en 2018.

Presque toutes les catégories de placements financiers dits « à risques » ont, pour leur part, affiché des performances négatives

ou inférieures à l'inflation, l'an dernier. Notamment dans les marchés actions, en raison du ralentissement de la croissance mondiale.

Comment espérer de meilleures performances ? En ayant recours au bon sens. Sur une durée de quinze ans, les placements à risques affichent des bilans plus flatteurs, notamment les actions. D'où la nécessité de distinguer épargne de court terme, peu rémunérée, de celle de long terme, dont l'horizon de détention permet de prendre des risques maîtrisés. La recherche de frais plus compétitifs pour la gestion de votre épargne doit devenir une priorité. Dans ce contexte de taux bas, l'immobilier constitue peut-être l'une des rares sources d'enrichissement.

*(Suite page 114)*

# On ne recommande pas sa banque parce qu'elle propose une assurance vie.

**Mais parce qu'elle est  
la seule à proposer le fonds  
Euro Exclusif : +2,31%<sup>(1)</sup> en 2018.**

Chez Boursorama Banque,  
près de la moitié de nos nouveaux clients  
viennent sur les conseils d'un proche.<sup>(2)</sup>



La banque qu'on a envie de recommander.

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉSAGENT PAS DES PERFORMANCES  
FUTURES ET NE SONT PAS CONSTANTES DANS LE TEMPS.  
CE CONTRAT PEUT PRÉSENTER UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL**

(1) Taux de participation aux bénéfices attribué par l'assureur Generali vie au titre de l'année 2018 sur le fonds en euros Euro Exclusif, net de frais de gestion et hors prélèvements sociaux et fiscaux, selon les modalités précisées dans la Notice d'information valant Conditions Générales du contrat Boursorama Vie.

(2) Étude réalisée par Boursorama Banque sur la base des clients Boursorama Banque ayant ouvert un compte bancaire en 2018.

Boursorama Vie est un contrat groupe d'assurance vie à adhésion individuelle et facultative, libellé en euros et/ou en unités de compte assuré par Generali Vie.

Le document d'information clé du contrat contient les informations essentielles de ce contrat. Vous pouvez obtenir ce document auprès de votre courtier ou en vous rendant sur le site [www.generalif.fr](http://www.generalif.fr).

Boursorama est immatriculée auprès de l'Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 022 916 en tant que courtier en assurance.



## PLACEMENTS HARO SUR LES FRAIS !

Plus les rendements baissent, plus les frais pèsent sur la performance. Des investissements en Bourse à l'assurance-vie, panorama des économies réalisables.

**A**méliorer le rendement de votre épargne sans changer vos choix de placements, c'est possible ! Comment ? En partant à la chasse aux frais. À condition de savoir ce que vous payez réellement. Or ces frais ne sont pas toujours visibles, en particulier dans le cadre de l'assurance-vie. « Comptez en moyenne de 2 % à 3 % de frais d'entrée sur vos versements, plus de 0,7 % à 1 % pour les frais de gestion annuels sur l'épargne atteinte, auxquels s'ajoutent ceux propres aux supports financiers, lorsque vous diversifiez vos placements dans un contrat multisupport, observe Cyrille Chartier-Kastler, fondateur de Good Value for Money. Les frais fixes atteignent alors de 1,6 % à 2 % pour les fonds classiques et jusqu'à 3,5 % tout compris. » N'oubliez pas non plus les frais d'arbitrage, une commission prélevée quand vous modifiez la composition de votre assurance-vie. « Dans la durée, vous pouvez perdre de 20 % à 25 % de performance », estime Mathieu Ramadier, responsable du développement chez Binck.fr.

Comment économiser sur votre assurance-vie ? En changeant d'intermédiaire financier au profit d'un acteur ne prélevant ni frais d'entrée ni frais d'arbitrage, et affichant des frais de gestion réduits. Il peut s'agir d'une banque en ligne, comme Boursorama Banque, Fortuneo ou ING, ou bien d'un courtier en ligne indépendant, spécialisé dans l'épargne, à l'image d'Altaprofits,

### ASSURANCE-VIE

#### Le coût des « frais sur versements »

Si vous avez ouvert un contrat d'assurance-vie dans une banque, il y a de fortes chances que des frais soient prélevés chaque fois que vous y versez une somme d'argent. C'est ce que l'on appelle les frais d'entrée ou frais sur versements. « Ils ont baissé ces dernières années. Mais il n'est pas rare qu'ils atteignent 4,5 % ou 5 %. Et de 2 % à 3 % en moyenne », constate Cyrille Chartier-Kastler. Ainsi, pour 100 € versés, seulement 97 sont investis à 3 % de frais d'entrée. Si la ponction atteint 5 % et dans l'hypothèse d'un rendement de 2 % par an, « il vous faut plus de deux ans pour retrouver votre mise initiale », calcule Gilles Belloir. À long terme, l'effet sur les performances du contrat devient massif. « Avec des frais d'entrée de 2 %, si vous investissez 50 000 € initialement, puis 100 € tous les mois à 5 % de rendement annuel, le manque à gagner par rapport à un contrat sans frais d'entrée s'élève à environ 2 000 € après dix ans », estime Mathieu Ramadier.

Linxea ou Mes-placements.fr. « Quelle est la plus-value apportée par votre conseiller bancaire ? Si vous n'avez plus besoin de lui, vous pouvez sauter le pas », conseille Gilles Belloir, directeur général de Placement-direct.fr. Mais pas question de transférer votre contrat (c'est impossible), ni de le fermer pour en rouvrir aussitôt un nouveau, moins cher. Car les considérations fiscales ne sont pas négligeables. « L'idéal consiste à attendre le huitième anniversaire de votre ancien contrat, prévient Gilles Belloir. Vous pouvez effectuer chaque année des retraits partiels, dans la limite de 9 200 € de plus-values par an en franchise d'impôt sur le revenu pour un couple, et réinvestir les capitaux sur votre nouveau contrat progressivement. » ■

### BOURSE

#### Moins cher en ligne

Investir en Bourse – via un compte-titres ou un plan d'épargne en actions (PEA) – n'est pas gratuit. L'Autorité des marchés financiers (AMF) a fait les comptes, sur la base des tarifs au 1<sup>er</sup> août 2018. Dans un grand réseau bancaire, un ordre de 5 000 € passé sur la Bourse de Paris coûte en moyenne 25,80 € au lieu de 7,60 € chez un spécialiste en ligne. « Plus vous êtes actif et plus la valeur de votre portefeuille est élevée, plus l'offre des courtiers en ligne est intéressante », explique Catherine Nini, présidente de Bourse Direct. À ces frais de courtage peuvent s'ajouter ceux de conservation des titres. Pour un portefeuille de 10 000 € répartis sur 10 lignes, ils représentent dans les banques classiques 0,65 % du montant total investi, selon l'AMF. Mais 0 chez la plupart des spécialistes de l'investissement en ligne. Ces derniers sont jusqu'à cinq fois moins chers que les banques traditionnelles.

(Suite page 116)

Dans la grande cuisine, il faut savoir innover.  
Pour gérer son argent, c'est pareil.



**3,20%** NET DE RENDEMENT EN 2018 POUR  
LE FONDS EN EUROS IMMOBILIER  
SÉCURITÉ PIERRE EURO  
DE SÉRÉNIPIERRE<sup>1</sup>

Taux de revalorisation 2018 du fonds en euros Sécurité Pierre Euro du contrat d'assurance vie Primonial Sérénipierre, net de frais annuels de gestion hors frais liés au mandat d'arbitrage, hors prélèvements sociaux et fiscaux et hors frais éventuels au titre de la garantie optionnelle décès. Garantie en capital du fonds en euros hors fiscalité et hors frais qui ne peuvent être déterminés qu'à l'adhésion.

Chaque versement doit comporter **50 % minimum** en unités de compte et **35 % maximum** sur le fonds en euros Sécurité Pierre Euro. **Les unités de compte ne garantissent pas le capital versé.** Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs, conditions commerciales en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**SÉRÉNIPIERRE : LE JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE ASSURANCE VIE ET IMMOBILIER**



Des idées neuves pour votre argent

Plus d'informations sur ce contrat d'assurance vie sur **serenipierre.fr** et au **0 800 881 888**

1. Primonial Sérénipierre est un contrat d'assurance vie multisupport de groupe, commercialisé par Primonial et géré par Suravenir. Il présente, sur la part investie en UC, un risque de perte en capital et de fluctuations à la hausse comme à la baisse. Pour plus de détails, vous référer à la notice du contrat.

**PRIMONIAL** - SAS au capital de 173 680 €. 484 304 696 RCS Paris. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z. Conseiller en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF sous le N° E001759, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, Intermédiaire en Assurance inscrit en qualité de courtier et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque et en Service de Paiement inscrit à l'ORIAS sous le N° 07 023 148. Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et fonds de commerces avec détention de fonds » N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France conférant le statut d'Agent immobilier, garantie par Zurich Insurance PLC, 112 av. de Wagram 75017 Paris. Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière N° 7400021119. Siège social : 6-8 rue du Général Foy - 75008 Paris Tél. 01 44 21 70 00. Adresse postale : 6-8 rue du général Foy - CS 90130 - 75380 Paris cedex 08. **SURAVENIR** - SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital entièrement libéré de 470 000 000 €. RCS Brest 330 033 127. Société mixte régie par le Code des Assurances soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09. Siège social : 232 rue Général Paulet - BP 103 - 29802 Brest Cedex 09. Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle.



**C**omment trouver le bon compromis entre contrainte de préserver son capital et volonté d'obtenir de meilleurs rendements ? Sécurité et performance restent des notions incompatibles. « Ne cherchez à doper votre épargne que si vous avez du temps devant vous. Et commencez par définir vos objectifs, votre appétit pour le risque, puis constituez une épargne de précaution face à d'éventuels coups durs », recommande Meyer Azogui, président du groupe de gestion de patrimoine Cyrus Conseil.

« Réfléchir à vos objectifs vous permettra de déduire le temps dont vous disposez et d'évaluer le niveau de risque. Vous segmentez votre patrimoine selon vos besoins, par horizons temporels », renchérit Guillaume Eyssette, conseil en gestion de patrimoine, du cabinet Gefinéo. Livret A et LDDS demeurent incontournables face aux imprévus du quotidien en raison de leur sécurité et de leur disponibilité immédiate. « La part à y consacrer peut dépendre de la régularité de vos revenus. Elle sera plus importante si votre rémunération comporte une part variable, conseille Guillaume Eyssette. Si vos revenus sont très supérieurs à votre budget mensuel, la constitution d'une épargne de précaution apparaît moins essentielle. » Les facteurs psychologiques comptent aussi. « Vous pouvez éprouver le besoin de vous sentir en sécurité financièrement en saturant vos livrets au plafond, avant de chercher une meilleure rentabilité sur le reste de votre patrimoine », ajoute-t-il.

Comment procéder une fois l'épargne de précaution constituée ? « Actions, obligations, immobilier... Il est important d'être investi dans toutes les classes d'actifs. Au sein de chacune, il faut arbitrer par secteurs d'activité, zones géographiques et niveaux de risque », estime Stéphanie Allory, directrice de l'offre financière de l'UFF.

« Quand tous les actifs sont chers, la diversification ne peut plus se limiter aux classes d'actifs traditionnelles, dont les actions de sociétés cotées ou les obligations, poursuit Meyer Azogui. Pour les patrimoines importants, la "décorrélation" des actifs peut être échafaudée en investissant pour partie dans le non-coté ("private equity"), en devises hors euros, ou dans certains produits structurés. Des produits dits "complexes", mais qui donnent un espoir de gain sur les marchés actions, y compris lorsque ces derniers sont stables ou en baisse. »

L'absence de liquidité de ces placements peut se révéler un avantage. « Le non-coté vous protège de vous-même en période de stress sur les marchés : vous ne pouvez pas céder à la tentation de vendre puisque vous n'en avez pas la possibilité », relève Guillaume Eyssette. Pour Meyer Azogui, la complexité de la situation et des solutions disponibles rend incontournable le recours à un conseil. D'autant que la fiscalité prend sa part dans la réflexion d'ensemble. « Quand les rendements financiers sont faibles, il est préférable de ne pas les amputer de surcroît par une trop lourde imposition, analyse le président de Cyrus Conseil. Si vous n'avez pas besoin de revenus, inutile d'en générer. D'où l'intérêt de recourir aux enveloppes "de capitalisation" dont la logique consiste à accumuler du capital, telles que l'assurance-vie, le PEA ou le Perp à partir de 2020. » Grâce à ces outils, l'imposition ne se déclenche qu'en cas de sortie d'argent. ■



## DIVERSIFICATION SORTEZ DES SENTIERS BATTUS

Pour améliorer la rentabilité de votre capital, varier les placements s'impose. Pas si simple dans un contexte de taux bas et de marchés boursiers erratiques.



**CATHERINE  
NINI**

Présidente de Bourse Direct

« Les ETF, des fonds à faible coût »

**Paris Match. Qu'est-ce qu'un ETF ou "tracker" ?**

Catherine Nini. Il s'agit d'une forme de fonds qui reproduit la performance d'un panier d'actions. Il existe des ETF indiciaires, qui copient l'évolution d'un indice boursier (comme le Cac 40 ou le Dow Jones), ou des ETF sectoriels, qui vous permettent d'investir simultanément dans plusieurs sociétés d'un seul secteur.

**Quelles différences par rapport à un fonds classique ?**

Les frais de gestion annuels des ETF sont bien plus faibles : de 0,04 % à 0,12 % pour les moins chers, au lieu de 0,6 % à plus de 2 % pour les fonds classiques. En outre, contrairement aux Sicav et FCP, les ETF sont cotés. Vous pouvez connaître leurs cours en temps réel.

**A qui s'adressent-ils ?**

C'est un instrument simple à utiliser pour diversifier votre portefeuille à faible coût : au lieu d'acheter les 40 valeurs du Cac 40, vous investissez dans un panier reflétant l'évolution de l'indice, en ne passant qu'un seul ordre d'achat. Si vous êtes averti, c'est un moyen d'investir avec effet de levier, en amplifiant l'évolution des marchés grâce aux indices. Il faut en revanche les éviter si vous êtes novice. Leur niveau de risque est très élevé.

(Suite page 118)

# Corum : cap sur l'Europe

## Solutions d'épargne immobilière

*Depuis sa création il y a 8 ans, Corum a investi 2 milliards d'euros d'épargne immobilière en Europe. Accessibles à partir de quelques centaines d'euros, les SCPI de Corum ont pour objectif de vous verser des revenus réguliers sur le long terme.*

**FRÉDÉRIC  
PUZIN,**

Président  
de Corum AM



Immeuble acquis par Corum Origin en 2015

Rendement à l'acquisition : 7.83 % (Acte En Main)

Localisation : Zoetermeer, Pays-Bas

Durée ferme du bail à l'acquisition : 10 ans

© MCAumes/capapictures.com

### Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une société civile de placement immobilier (SCPI) est une société qui acquiert et gère un patrimoine immobilier diversifié : bureaux, commerces, entrepôts, hôtels... Son objectif est de distribuer des revenus réguliers à ses porteurs de parts appelés associés. En achetant des parts de SCPI, vous devenez propriétaire d'une partie de ces biens immobiliers sans les contraintes de l'investissement direct : en contrepartie de frais de gestion, la gestion locative est assurée par des professionnels.

### Pourquoi acheter des parts de SCPI ?

C'est un moyen d'investir simultanément dans des biens immobiliers situés dans plusieurs villes, plusieurs pays, répartis sur des dizaines de locataires. Cela permet de limiter les risques de loyers impayés et de vacance des immeubles. Par exemple, l'épargne investie dans la SCPI Corum Origin est répartie sur plus de 100 immeubles et plus de 200 locataires dans 12 pays, avec un taux d'occupation proche de 100 %. C'est le fruit d'un soin particulier apporté par nos gestionnaires aux relations avec nos locataires et à l'écoute de leurs besoins.

### Quelle est la particularité des SCPI gérées par Corum ?

Corum est une société de gestion indépendante devenue en 8 ans leader de l'épargne immobilière en France avec plus de 30 000 associés qui nous ont confié 2 milliards d'euros d'épargne. Notre stratégie d'investissement est européenne et opportuniste, sans se restreindre à ne cibler qu'un pays, un secteur d'activité ou un type de biens prédéterminé. Dès ses débuts, Corum s'est orientée vers les marchés immobiliers européens. Nous nous attachons aussi à maîtriser chaque année l'épargne collectée, afin de l'investir dans de bonnes conditions.

### Quelles sont leurs performances ?

La SCPI Corum Origin affiche un rendement supérieur à 6 % par an depuis sa création en 2012. L'année 2018 a même été exceptionnelle, avec 7.28 % de rendement pour Corum Origin, alors que le rendement moyen des SCPI a été de 4.35 %.

### Comment investir dans les SCPI Corum ?

Vous pouvez investir dans les SCPI Corum pour diversifier vos placements à partir de quelques centaines d'euros. Après avoir acheté une part, vous avez la possibilité d'épargner à votre rythme sous la forme de versements programmés. Les conseillers Corum sont à votre écoute pour étudier certaines possibilités d'investissement, comme par exemple la nue-propriété qui permet de limiter sa fiscalité tout en bénéficiant d'une décote sur le prix de souscription.

### Quelles sont les précautions à prendre avant d'investir ?

Il faut bien avoir à l'esprit que la SCPI est un investissement immobilier, et constitue donc un placement de long terme, avec une liquidité limitée. Je recommande un horizon de placement de 8 à 10 ans. Compte tenu l'évolution des marchés immobiliers, les revenus ne sont pas garantis, et il existe un risque de perte en capital. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## LE PETIT +

Investir dès 1 075 €

**Vous pouvez devenir associé de Corum Origin à partir de 1 075 € (tous frais inclus). La souscription peut s'effectuer 100% en ligne sur le site [corum.fr](http://corum.fr).**

### Je souhaite recevoir une documentation.

J'envoie mon bulletin à Corum - 1, rue Euler 75008 Paris - Tél: 01 70 82 27 26

Nom

Prénom

Tél

Email

Adresse

Code postal

Ville

En communiquant ces informations personnelles, vous acceptez de recevoir des communications sur les solutions d'épargne Corum par email et d'être rappelé au téléphone par un conseiller. Corum Asset Management est le responsable du traitement des données personnelles auquel elle procède au sens des dispositions du Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (« RGPD »). Les conditions d'utilisation et la durée de conservation des données personnelles sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr)

**CORUM**

# INVESTIR AUTREMENT DANS L'IMMOBILIER

Très taxée, la location immobilière classique offre des rendements très faibles dans les grandes villes. Mais il existe des formules plus rentables.

L'immobilier est la grande victime de la politique fiscale d'Emmanuel Macron. Contrairement aux revenus du capital, qui bénéficient par défaut d'une imposition au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « flat tax ») au taux de 30 % prélèvements sociaux inclus, les loyers perçus dans le cadre d'un contrat de bail classique pour la location d'un bien nu (non meublé) restent soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Un régime synonyme de taxation lourde pour les foyers déjà fortement imposés sur leurs revenus. « Dès que votre tranche marginale d'imposition atteint au moins 30 %, près de la moitié de vos revenus fonciers est ponctionnée par les prélèvements fiscaux et sociaux. Net d'impôts, votre bien ne vous rapporte plus qu'à peine l'inflation », déplore Christophe Decaix, associé fondateur du cabinet de gestion de patrimoine 2B Patrimoine. Voire moins puisque l'imposition peut dépasser 65 % pour les foyers imposés dans la tranche à 45 % et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Sans compter l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Pour diminuer cette pression fiscale, Christophe Decaix recommande d'étudier la possibilité de transformer un bien loué vide en meublé. « Avec l'aide d'un expert-comptable, vous tenez une comptabilité et vous êtes taxé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Comme dans le cadre d'une comptabilité d'entreprise, vous amortissez le prix du bien et des meubles, ce qui vous conduit à générer des loyers peu ou pas fiscalisés, décrit-il. Attention cependant, ce régime ne se prête pas à tous les types de biens. Ni à toutes les zones géographiques. Il est particulièrement adapté aux petites surfaces dans les grandes agglomérations ou à proximité de centres universitaires. » « Dans l'ancien et en centre-ville », résume pour sa part Bertrand Tourmente, fondateur du cabinet de gestion privée Althos Patrimoine. Autre avantage, selon ce dernier, la fiscalité à la sortie est la même qu'un bien loué sous le régime des revenus fonciers. « La plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu au bout de vingt-deux ans de détention du bien et des prélèvements sociaux au bout de trente ans », précise-t-il.

Autre possibilité ? Investir dans l'immobilier via un contrat d'assurance-vie pour bénéficier de son contexte fiscal privilégié, tant (Suite page 120)



**RENAUD  
CAPELLE**

Directeur  
immobilier adjoint  
de l'UFF

## « Limiter les risques locatifs »

**Paris Match. Quelles précautions prendre avant d'investir dans l'immobilier ?**

**Renaud Capelle.** Assurez-vous de disposer d'une trésorerie représentant six mois de loyers. Cette réserve, que vous pouvez placer sur un livret réglementé et disponible tel que le livret A, sert à pallier les éventuels incidents locatifs comme des retards de loyers, des impayés, une carence ou une vacance locative. Vous pourrez ainsi assumer vos échéances de crédit.

### Comment limiter les risques ?

L'une des stratégies pourrait être l'orientation vers des investissements en résidences gérées (seniors, étudiantes, Ehpad ou de tourisme). Vous n'êtes alors plus exposé aux paiements du locataire, mais à ceux d'un exploitant en vertu d'un bail commercial, qui a la responsabilité de louer le lot et de vous verser un loyer. Cependant, un risque d'exploitation portant sur la résidence pouvant compromettre le renouvellement du bail n'est pas à exclure.

### Quel est le cadre fiscal ?

Vous pouvez récupérer la TVA sur le prix d'acquisition si au moins trois services parahôtelières sont fournis par l'exploitant. Vos loyers seront imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Avec le régime réel, un mécanisme d'amortissement permet de gommer tout ou partie de ces revenus. L'impôt sur le revenu et les prélèvements associés sont alors minimisés, ou effacés, durant plusieurs années.





# DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS TRACAS, ÇA SE VOIT.

## ON EN FAIT TOUJOURS PLUS POUR VOS PROJETS IMMOBILIERS :

- des solutions de financement adaptées à votre projet,
- des parcours en ligne simplifiés et des conseillers pour vous accompagner à chaque étape,
- des solutions d'assurances et de télésurveillance pour protéger votre foyer.



**Toute une banque  
pour vous**

Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant d'un prêt concernant l'acquisition ou la construction d'un logement, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Les contrats d'assurance de personne sont assurés par PREDICA, filiale de Crédit Agricole Assurances - PREDICA, SA au capital entièrement libéré de 1 029 934 935 €, entreprise régie par le Code des assurances. Siège social : 50-56 rue de la Procession 75015 Paris, 334 028 123 RCS Paris. Les contrats d'assurance dommages sont assurés par PACIFICA, filiale Crédit Agricole Assurances. PACIFICA SA au capital entièrement libéré de 332 609 760 €. Siège social : 8-10, bd Vaugirard, 75724 Paris Cedex 15. 352 358 865 RCS Paris. Les événements garantis et les exclusions figurent aux contrats. Ces contrats sont distribués par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier. Les mentions de courtier en assurance de votre Caisse sont disponibles sur [www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr](http://www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr) ou dans votre agence Crédit Agricole. Le contrat de télésurveillance est proposé par NEXECUR Protection (pour lequel le Crédit Agricole agit en qualité de mandataire). SAS au capital de 12 547 360 €. Siège social : 13, rue de Belle Île 72190 COULAINES, SIREN 799 869 342 RCS LE MANS, Autorisation d'exercer CNAPS AUT-072-2113-07-09-20140389180 « l'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient ». Renseignez-vous sur la disponibilité et les conditions de ces offres dans votre Caisse régionale.

Édité par Crédit Agricole SA, agréé en tant qu'établissement de crédit - Siège social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex - Capital social : 8 599 311 468 € - 784 608 416 RCS Nanterre.





## DES SOLUTIONS PLUS RENTABLES EXISTENT

dans la phase d'épargne (pas d'imposition en l'absence de retrait) qu'à la sortie (abattements fiscaux sur les gains au-delà de huit ans). SCI, SCPI, OPCI... De nombreux supports investis en immobilier d'entreprise, plus rarement dans le résidentiel, sont désormais accessibles. « Beaucoup de compagnies permettent d'investir jusqu'à 50 % de votre contrat en SCPI, remarque Philippe de Cholet, président de Matignon Finances. Ce sont des supports deux à trois fois plus rentables que les fonds euros, la garantie du capital en moins. Et les droits d'entrée sont

moins élevés que si vous achetiez en direct. » Bertrand Tourmente leur préfère les SCI, « disponibles sans frais d'entrée ni de sortie chez quelques assureurs ».

L'ensemble de ces supports sont liquides et peuvent faire l'objet d'arbitrages ou de rachats. « Si votre contrat a plus de huit ans, vous pouvez générer un revenu récurrent en procédant à des rachats partiels non fiscalisés tous les ans, grâce à un abattement sur les plus-values jusqu'à 4 600 euros si vous êtes seul, ou 9 200 € si vous êtes en couple », souligne Christophe Decaix.

Pour les patrimoines plus importants et sans besoin de revenus immédiats, des solutions potentiellement plus rentables existent. A condition de pouvoir investir plusieurs dizaines de milliers d'euros dans le cadre d'une diversification patrimoniale. « Les organismes de placement professionnel collectif immobilier (OPPCI) et certains fonds professionnels de capital investissement (FPCI) offrent des rendements supérieurs à 8 % annuels sur des horizons à moyen ou long terme, détaille Bertrand Tourmente. Vous investissez dans un véhicule diversifié sur plusieurs immeubles financés partiellement par recours à l'emprunt. Vous n'êtes donc pas porteur de la dette, tout en bénéficiant de l'effet de levier du crédit : des actifs valant 300, financés pour un tiers en capital et deux tiers à crédit, vous permettent de tripler votre investissement initial, même en l'absence de revalorisation du bien. » Les OPPCI sont soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), ce qui n'est pas le cas des FPCI. ■

### LE CHIFFRE

# 1,3 M€

C'est le seuil à partir duquel vous êtes assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), net de dettes, détenu au 1<sup>er</sup> janvier 2019



**SERGE HARROCH**  
Fondateur d'Euclide

« Le crédit, une épargne inversée »

**Paris Match. Comment le crédit peut-il être créateur de richesses ?**

**Serge Harroch.** Le crédit vous offre un pouvoir d'achat supplémentaire. Il est généralement perçu comme une charge, alors qu'on devrait le considérer comme une épargne inversée : il est en effet l'unique moyen d'acquérir un bien immobilier sans disposer du capital nécessaire. Au lieu d'accumuler du capital pendant vingt ans, avec un rendement aléatoire pour disposer d'une somme à terme, la banque met à votre disposition une somme que vous mettrez vingt ans à rembourser – avec des intérêts connus à l'avance. Vous pouvez ainsi faire entrer dans votre patrimoine un actif identifié, à une valeur connue, puis rembourser le capital augmenté d'intérêts pendant une durée plus ou moins longue, selon votre capacité de remboursement.

**Faut-il craindre d'emprunter sur une durée longue ?**

C'est un faux débat. En moyenne, un prêt n'est conservé que pendant sept ans, soit à peine un tiers de la durée initiale prévue à la signature. C'est au contraire une opportunité, surtout dans ce contexte de taux très bas, où l'écart de taux est faible entre les différentes échéances, sur quinze, vingt ou vingt-cinq ans. A mensualité égale, l'allongement de la durée vous permet d'emprunter davantage. Parallèlement, l'inflation sur une durée longue diminuera la valeur relative de vos mensualités futures.

**En cas de rentrée d'argent, faut-il rembourser son prêt immobilier ?**

C'est une fausse bonne idée. Rembourser votre crédit par anticipation vous appauvrit. Cette somme pourrait vous permettre d'investir par ailleurs, donc de développer votre patrimoine. Au lieu de solder votre crédit avant le terme prévu, mieux vaut conserver votre trésorerie. Cela vous donne davantage de souplesse pour profiter de la vie, réinvestir à un rendement supérieur au taux d'intérêt d'emprunt, ou éventuellement constituer un apport personnel en vue de souscrire un autre crédit.

**Y compris passé 65 ans ?**

Tout dépend de votre situation. Si vous disposez déjà d'un patrimoine conséquent, qui vous assure des revenus réguliers, votre marge de manœuvre est très importante. Si votre résidence principale est en revanche votre unique patrimoine et que votre stock d'épargne pour faire face aux imprévus est faible, mieux vaut placer cette rentrée d'argent sur un support financier sécurisé.



Avec Réside Études,  
j'ai vu plus loin  
pour mon avenir



RETROUVEZ-NOUS LORS DE CES  
ÉVÉNEMENTS AU MOIS D'AVRIL :

Les salons immobiliers :  
Rouen, Saint-Denis (Réunion),  
Metz

Nos Journées Portes Ouvertes :  
Hem, Bailly-Romainvilliers, Reims

Nos autres rendez-vous :  
Centre commercial Annecy

## OBJECTIF PATRIMOINE

Là, c'est le jour où j'ai décidé de sécuriser mon avenir en devenant propriétaire d'un bien géré par Réside Études, le leader des résidences urbaines avec services. J'ai bien fait, car j'ai réalisé une belle économie d'impôts de **33 000 €<sup>(1)</sup>** et la TVA m'a été remboursée<sup>(2)</sup>. Aujourd'hui je profite de revenus garantis, nets de charges, allant jusqu'à **4,25%<sup>HT/HT</sup> (3)**. C'est l'idéal pour préparer ma future retraite et mettre ma famille à l'abri.

**Pour mon avenir, j'ai choisi Réside Études !**

— GROUPE —  
**RÉSIDE ÉTUDES**  
— 30 ANS D'IDÉES NEUVES —

**01 53 23 26 07**  
[www.reside-etudes-invest.com](http://www.reside-etudes-invest.com)

(1) Dans le cadre des dispositions de la Loi de Finances en vigueur. Cette économie d'impôts est applicable pour toute acquisition d'un logement neuf dans une résidence pour étudiants ou seniors avec services gérée par le Groupe Réside Études et éligible à ce statut. Économie d'impôts équivalente à 11% du montant HT de votre investissement plafonné à 300 000 €. (2) Remboursement de la TVA au taux actuel en vigueur, dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier dans une résidence avec services ou de tourisme gérée par un exploitant professionnel article 261/D4 du Code Général des Impôts. (3) Dans le cadre de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP). Taux proposé sur certaines résidences selon les stocks disponibles ; Revenus nets de charges d'entretien, selon les conditions du bail commercial proposé par le Groupe Réside Études et ses filiales. Hors frais de notaire, hors impôts fonciers et taxe d'ordures ménagères.