



# Les cahiers de l'Opinion

## Patrimoine

CAHIER DE « L'OPINION » - SUPPLÉMENT DE « L'OPINION » N° 1477 DES 29 ET 30 MARS 2019 - NE PEUT ÊTRE VENDU SÉPARÉMENT

## Placements: les pistes à suivre pour doper ses rendements

### Tendances

De l'assurance-vie à la Bourse en passant par l'immobilier, les pistes pour faire fructifier son épargne sont nombreuses. Mais **en période de taux bas et dans un environnement économique et financier incertain, la combinaison des supports est cruciale.**

Léa Simon

**E**n période de taux bas, de conjoncture boursière imprévisible et de prix de la pierre élevé, la quête de rendement relève du vrai casse-tête pour l'épargnant.

Depuis déjà un moment, le risque zéro ne paie plus. Les produits monétaires qui, nets de frais, affichent des performances négatives, sont à proscrire. Du côté des **livrets d'épargne**, ceux des banques ont perdu de leur superbe et ne délivrent presque rien une fois l'impôt payé. En revanche, les produits réglementés du type livret A et Livret de développement durable et solidaire (LDDS) parviennent encore à servir un taux honorable de 0,75 % net d'impôt. Dans le contexte actuel, ce n'est pas si mal. D'ailleurs en février dernier, la collecte nette du livret A a atteint 1,9 milliard d'euros, un record depuis dix ans. Les Français y auraient

placé les primes Macron en faveur du pouvoir d'achat et les crédits d'impôts versés par le fisc, le 15 janvier dernier, à l'occasion de l'entrée en vigueur du prélèvement à la source.

Ces placements liquides et sécuritaires sont bien utiles pour loger de l'épargne de précaution facile à mobiliser en cas de dépenses imprévues. Toutefois, ces livrets réglementés af-

ajoute Audrey Koenig, directeur de la gestion de Fortune chez Natixis Wealth Management.

### VALEURS DE RENDEMENT

Pour espérer capter davantage de performances, il faut donc accepter de prendre du risque. Du côté de la **Bourse**, la dégringolade des indices fin 2018 puis leur vaillante reprise

**« Face à des marchés compliqués, mieux vaut privilégier des valeurs de qualité favorisant la croissance et le dividende. C'est un bon compromis dans des périodes de fortes volatilités »**

fichent un taux bloqué jusqu'à 2020. De plus, ils sont plafonnés donc vite saturés. « **Dans l'univers du sans risque, il ne faut pas oublier le fonds euros des contrats d'assurance-vie, bien que le rendement moyen continue à s'étioler pour avoisiner 1,5 % en 2018. L'an passé quelques bons contrats ont rapporté plus de 3 %. Gare aux frais qui rabaissent le rendement** », indique Guillaume Eyssette, gestionnaire de patrimoine au cabinet Géfinéo. « Ce placement constitue une poche bien utile pour rémunérer des liquidités »,

depuis le début de l'année « rendent difficiles toutes prévisions chez les spécialistes. Le mieux est d'adopter une gestion prudente », explique Philippe Parguey, directeur général de Nortia Invest, plateforme de conseils en produits financiers. « On peut penser que plus de dix ans après la crise de 2008, on va entrer dans une phase de correction avec des turbulences », avance Fabrice de Cholet, PDG de la banque privée Cholet-Dupont. « Face à des marchés compliqués, mieux vaut privilégier des valeurs de qualité favorisant



la croissance et le dividende. C'est un bon compromis dans des périodes de fortes volatilités », complète Marjorie Sonigo, directeur de la gestion financière chez Pictet Wealth Management. Il s'agit souvent de titres de grandes sociétés cotées (Danone, Société Générale, Total, Mercialis). Ces groupes ont la réputation de servir régulièrement à leurs actionnaires de généreux dividendes, de l'ordre de 5 à 7 % par an.

Dans l'univers des valeurs mobilières, une alternative consiste à investir dans des **obligations d'entreprises à hauts rendements** via des véhicules collectifs. « Des fonds de portage obligataires affichent entre 4 et 6 % de rendement à condi-

tion d'immobiliser une épargne entre cinq et sept ans », indique Audrey Koenig. « **Rentrer dans un véhicule avec un portefeuille de 80 à 100 lignes permet de mutualiser le risque de défaut de paiement de certaines entreprises. Car ces emprunteurs ne sont pas de première catégorie** », prévient Guillaume Eysette.

Toujours dans l'univers de l'obligataire, le prêt consenti à une seule entreprise via du **crowdfunding** constitue une autre piste. La société financée rembourse au fil de l'eau sa dette, soit un bout du capital prêté plus une partie des intérêts. Selon les projets financés pendant deux à cinq ans, les rémunérations annoncées sont comprises



Dans le secteur de l'immobilier (ici le **quartier de Ginko, à Bordeaux**), les prix ne faiblissent pas et les crédits restent très peu chers. Deux solutions performantes continuent d'avoir le vent en poupe : les SCPI et le club deal.

SIPA PRESS



entre 5 et 10 %. A l'occasion de souscription de mini bons ou d'obligations, de nombreuses plateformes proposent parfois ces formules de remboursement amortissable à un rythme régulier (trimestriel, semestriel, annuel).

#### SCPI ET CLUB DEAL

En immobilier, où les prix ne faiblissent pas et les crédits restent très peu chers, deux solutions performantes continuent d'avoir le vent en poupe. Il y a d'abord, les **SCPI (société civile de placement immobilier)** qui ont servi l'an passé 4,35 % en moyenne, ce qui est un bon résultat comparativement à d'autres placements. Il est à relever qu'une poignée de SCPI axées sur des thématiques spécifiques (investissement à l'étranger, dans des établissements de santé, dans des résidences services.) sortent du lot, affichant des rendements vitaminés compris entre 5 et plus de 7 %. Le mérite de ce placement dans la pierre papier consiste à percevoir des revenus locatifs réguliers sur du moyen terme quelques mois à peine après sa souscription. Contrairement à l'immobilier en direct, il n'existe aucun souci lié à la gestion locative. Cette charge fastidieuse et chronophage revient à la société de gestion. De plus, « ce placement collectif peut se loger dans le compartiment unités de compte d'un

#### Taux de rentabilité interne des principales classes d'actifs

(au 31 décembre 2018)

Classes d'actifs	sur 5 ans du 31/12/13 au 31/12/18	sur 10 ans du 31/12/08 au 31/12/18	sur 15 ans du 31/12/03 au 31/12/18	sur 20 ans du 31/12/98 au 31/12/18
Actions	5,87%	9,12%	6,49%	5,08%
Foncières	4,29	12,05	11,78	11,21
Inflation	0,65	1,04	1,28	1,39
Livret A	0,8	1,39	1,83	2,11
Obligations	2,62	3,32	3,21	3,29
Or	3,7	5,45	8	7,39
<b>SCPI</b>	<b>5,1</b>	<b>6,64</b>	<b>8,09</b>	<b>10,41</b>

SOURCE : IEF

contrat d'assurance-vie », précise Fabrice de Cholet. L'autre façon d'entrer dans l'immobilier consiste à participer à un **club deal**. Proposée par une banque ou un asset manager, cette opération rassemble quelques investisseurs privés qui mettent plusieurs centaines de milliers d'euros chacun pour acheter ensemble, via une structure spécifique, un actif tertiaire afin de le restructurer, de le louer et le revendre avec une plus-value. Les rendements peuvent atteindre 7 à 8 %.

Léa Simon