



PATRIMOINE

Au-delà de l'immobilier et des produits de rente classiques qui exigent une aliénation du capital, il existe des solutions permettant de générer des revenus en diversifiant son patrimoine.

Restructurer son patrimoine pour percevoir des revenus

A tout moment de sa vie, un épargnant peut avoir besoin de mettre son patrimoine à contribution pour percevoir davantage de revenus. Année sabbatique, démarrage d'une nouvelle activité professionnelle... Pour s'assurer des rentrées d'argent récurrentes et maintenir son train de vie, un réaménagement des actifs en portefeuille est souvent nécessaire.

« Il faut évaluer avec précision le flux de revenu dont on aura besoin, fixer la durée de perception des sommes attendues, déterminer le niveau de liquidité du placement mis à contribution et bien cerner son degré de risque », détaille Franklin Wernert, responsable des solutions de gestion de fortune chez Société Générale Private Banking France. Il faut également être conscient des conséquences de cette décision. « Percevoir les fruits de son capital, c'est à terme être davantage fiscalisé », ajoute Fabrice de Cholet, PDG de la banque privée Cholet Dupont. Les intérêts générés par des valeurs mobilières (hors enveloppes fiscales) sont désormais taxés à la flat tax à 30 %. Mais pour la plupart des contribuables, cette ponction est plus légère que par le passé où les revenus du capital étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu plus les prélèvements sociaux.

Valeurs de rendement

En matière de valeurs mobilières, les scénarios à mettre en place sont limités mais efficaces. Pour ceux qui disposent déjà d'actions logées dans un compte-titres une réallocation

d'actifs aura tout intérêt à faire la part belle aux valeurs dites « de rendement », qui sont souvent des titres de grandes sociétés cotées (Danone, Klépierre, LVMH, Total, Vinci...). Ces dernières ont la réputation de servir régulièrement à leurs actionnaires de copieux dividendes souvent compris entre 5 et 7 % par an. 2018 s'est avérée une année faste en matière de distribution. « Dans le cadre de notre mandat Actions Europe Dividende, nous avons sélectionné au niveau européen une liste de 20 groupes qui distribuent régulièrement avec comme critère de sélection des rendements en progression », indique Muriel Tailhades, directrice des investissements de la banque privée Edmond de Rothschild. Une offre analogue composée de 30 valeurs de rendement est proposée aux clients de la banque Lombard Odier.

Revenus à date fixe

Autre alternative : acheter des obligations ou des parts d'un fonds obligataire de distribution. Versé régulièrement (mensuel, trimestre), le coupon de 2 à 3 % permet d'encaisser des revenus à date fixe. Il faut être conscient qu'en se positionnant sur des obligations aux rémunérations élevées, l'épargnant prend davantage de risques. Les prêts les plus rémunérateurs sont consentis aux entreprises qui ne sont pas les mieux notées avec une possibilité de défaillance de l'émetteur.

Pour doper leur rendement, certains fonds font entrer dans leur portefeuille une minorité de ces titres notés (B- et BB-). Il y en a par

exemple une petite part dans le fonds Amundi Revenus trimestriels, dont le portefeuille se compose d'obligations de crédit de sociétés du monde entier issues du secteur de la finance, des services et de la communication. A titre d'exemple, pour un investissement de 7.000 euros (soit 77 parts) dans ce fonds de distribution, le revenu annuel sera de 269,60 euros (soit 67,37 euros par trimestre). « Les fonds de portage d'obligations d'entreprise servent entre 2,5 et 3 % par an avec un horizon de sortie en 2023 », précise David Guermond, banquier chez Lombard Odier. De plus, la valeur de l'obligation est sensible à l'évolution des taux d'intérêt. En cas de hausse des taux, la valeur liquidative d'un fonds obligataire peut baisser et l'épargnant subir une perte en capital.

Toujours dans l'univers de l'obligataire, le prêt à une entreprise via le crowdlending (financement participatif) 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 2 à 5 ans, les rémunérations annoncées sont comprises entre 5 et 10 % », souligne Fabrice Courault, président de Nostromo, société de formation en ingénierie patrimoniale.

A l'occasion de souscription de minibons ou d'obligations, de nombreuses plates-formes (October, Lendopolis...) proposent ces formules de remboursement amortis-



sable à un rythme régulier (trimestriel, semestriel, annuel). Par exemple, dans le cadre d'un prêt de 3.000 euros destiné à cofinancer un projet d'installation d'éoliennes, dans les Deux-Sèvres, le montant perçu sera de 400,75 euros tous les trois mois jusqu'en 2021.

Attention, il ne faut pas sous-estimer le risque de défaut. Par précaution, mieux vaut réaliser plusieurs prêts sur différentes entreprises et sur différentes plates-formes.

Autre carte à jouer, celle des fonds structurés. Indexés sur des indices boursiers, ils offrent une protection partielle du capital, la couverture n'étant plus efficiente à compte d'un seuil de baisse (30 % à 40 %). En cas de hausses, ils offrent d'alléchants rendements sous forme de coupons annuels ou trimestriels (de l'ordre de 5 % à 6 %). Mais ce versement est aléatoire et les sommes placées sont bloquées pour 5 à 10 ans avec un risque de perte en capital.

Enveloppes fiscales

Pour les épargnants titulaires d'un contrat d'assurance-vie, il est bien sûr possible de choisir de retirer des fonds en procédant à des rachats programmés ou ponctuels. « Certains pourront même abonder un contrat existant. Par exemple, le produit de cession issu d'un bien immobilier locatif considéré comme peu rentable et fortement fiscalisé pourra être logé dans cette enveloppe fiscale. Ce transfert est possible car l'assurance-vie n'est pas plafonnée en termes de montant. Il faudra toutefois soigner l'allocation d'actifs en répartissant la somme entre le fonds en euros et les unités de compte », souligne Thibault Cassagne, ingénieur patrimonial chez Primonial. Au final, cette opération (voir illustration) sera moins taxée et plus rémunératrice.

En revanche, la mise à contribution d'un PEA pour récupérer une arrivée d'une somme d'argent s'avère moins évidente. Plafonnée à 150.000 euros, cette poche pourra difficilement recevoir le produit

d'une vente immobilière. A noter que, si le PEA a au moins 8 ans, les retraits partiels n'entraînent plus la fermeture du plan. Il est donc possible, pour se procurer des revenus défiscalisés (mais soumis aux prélèvements sociaux), de prendre régulièrement ses bénéfices. Attention, le fait de retirer des fonds interdit, par la suite, tout nouveau versement. Un interdit qui pourrait être levé dans le cadre de la prochaine loi Pacte.

Enfin, bien que l'assurance-vie comme le PEA permettent une sortie en rente viagère, les professionnels sont assez réservés sur cette option. « Cette solution qui consiste à aliéner un capital est une décision rigide car définitive et irréversible. C'est mal adapté à un besoin ponctuel », souligne Guillaume Eyssette, conseiller en gestion de patrimoine chez Géfinéo.

— Laurence Boccara



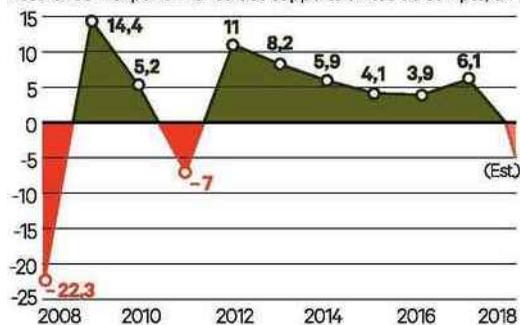
De l'immobilier à l'assurance-vie : un exemple d'arbitrage sur
lesechos.fr/patrimoine



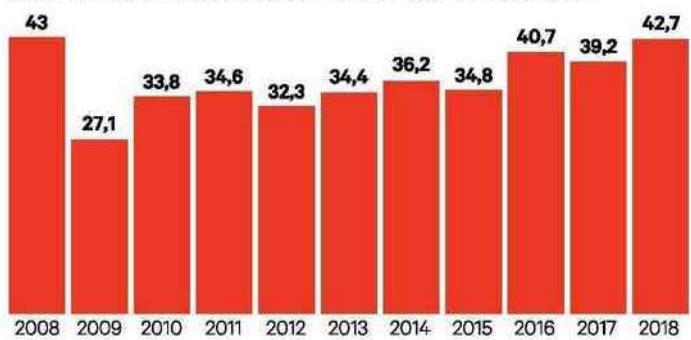
Plusieurs sources de rendement pour diversifier les risques



Assurance-vie: performance des supports unités de compte, en %



Les dividendes en numéraires au sein du CAC 40, en milliards d'euros



« Crowdfunding » : exemples de rendements attractifs

Plate-forme	Montant	Durée (mois)	Taux
Credit.fr	Entre 20.000 et 400.000 €	36 à 60	entre 3,40% et 8,80%
Lendopolis	Entre 10.000 et 1.000.000 €	24 à 60	entre 4% et 10%
Lendosphère	Entre 10.000 et 300.000 €	12 à 60	entre 4% et 8%
Look&Fin	Entre 100.000 et 1.000.000 €	6 à 60	entre 4% et 10%
October	Entre 30.000 et 1.500.000 €	3 à 84	entre 4% à 9,9%

« LES ÉCHOS » / SOURCES : FFA, VERNIMMEN, CROWDLENDING.FR