



MATCH
FINANCES

AVEC



METTEZ VOTRE ÉPARGNE AU TRAVAIL !

Avec des taux historiquement bas, susceptibles de le rester longtemps, chaque épargnant doit abandonner sa prédilection pour les placements garantis et sélectionner les produits diversifiés. Au risque sinon de ne plus pouvoir disposer du capital requis pour subvenir à ses besoins à la retraite ou réaliser ses projets de vie.

Coordination **Marie-Pierre Gröndahl**

Plus de 560 milliards d'euros dormaient sur les comptes courants des Français en décembre 2018. Un record. Et une aberration puisque ces économies ne rapportent rien. La Banque de France comptabilise plus de 1500 milliards d'euros de dépôts bancaires (livrets réglementés et imposables inclus) au total, soit presque l'équivalent d'une année de consommation des ménages. Une somme colossale, mais qui ne génère en moyenne... que moins de 0,90 % de revenus par an avant impôts et prélèvements sociaux.

Si l'on y ajoute les 1600 milliards d'euros placés en assurance-vie dans des contrats en euros, ceux-là mêmes dont la rentabilité est appelée à diminuer encore, cela signifie que près des deux tiers de l'épargne financière des Français est investie dans des placements très peu rémunérateurs. A tel point que leur rendement ne compense même pas la hausse du coût de la vie. Ce phénomène

s'inscrit de surcroît en contradiction avec les espérances des épargnants : selon l'édition 2019 de l'étude Schroders Global Investor Study, les Français s'attendent, en moyenne, à un rendement annuel total de 9,1 % au cours des cinq prochaines années.

Ce décalage nécessite une reprise en main de la gestion de votre épargne, seul ou avec l'aide d'un conseiller. Vos placements sont-ils adaptés à vos objectifs, à la rémunération que vous en attendez et à votre horizon de détention ? Avez-vous commencé à mettre de côté assez tôt pour accumuler le capital voulu ? Avez-vous imaginé investir une partie de vos avoirs en Bourse ? Dans un contexte de taux historiquement bas, l'immobilier ne doit pas être négligé, via un investissement direct ou indirect, grâce à des fonds de type SCPI (société civile de placement immobilier) pour ne pas être confronté aux soucis de la gestion locative. A condition de bien se préparer avant de se lancer. ■

(Suite page 136)



EPARGNEZ DÈS VOS PREMIERS SALAIRES

Accumuler un capital significatif pour réaliser ses projets de vie est à la portée de tous. Voici quelques techniques simples pour y parvenir.

Enfin votre premier salaire ? La tentation est grande de le dépenser dans des biens de consommation, comme le Smartphone dernier cri qui était inaccessible pendant vos études. Mais il serait plus pertinent de résister pour en mettre une partie de côté – si vos dépenses courantes le permettent. D'abord pour ne pas vous habituer à vivre au-dessus de vos moyens. Puis pour vous constituer un capital, en commençant à épargner dès que possible, pour que vous en ressentiez moins le poids : « Plus tôt vous démarrez, plus l'effort à consentir progressivement sera faible, remarque Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne. Les dividendes et intérêts perçus en généreront d'autres, à condition de les réinvestir. Pour préparer sa retraite, mieux vaut s'y mettre dès l'âge de 30 ans. » Encore faut-il effectuer des placements correspondant à vos perspectives de détention.

« Votre épargne disponible doit être répartie en trois catégories, en fonction du temps que vous avez devant vous, recommande Eric Pinon, président de l'Association française de la gestion financière (AFG). Pour le court terme, privilégiez les dépôts sur votre compte bancaire et les livrets réglementés, disponibles à tout moment mais dont le niveau des taux ne compense pas la hausse du coût de la vie. Pour vos projets d'ici à trois ou cinq ans, les fonds dits "patrimoniaux" ou d'allocation d'actifs de grands gestionnaires, très diversifiés, permettent d'espérer des performances supérieures à celles des fonds en euros des contrats d'assurance-vie. La dernière part doit être consacrée à l'épargne longue, en exposant votre portefeuille aux actions. » ■

COMBIEN ÉPARGNER POUR OBTENIR 100 000 EUROS À TERME ?

Le tableau présenté ci-contre précise la somme mensuelle à placer pour obtenir un capital de 100000 euros, en fonction de la durée de placement et du rendement (calculs effectués avant impôts et prélèvements sociaux).

Source : Prudentia patrimoine.

DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	TAUX DE RENDEMENT ANNUEL BRUT		
	1,5 %	3 %	5 %
10 ans	773 €	717 €	648 €
15 ans	496 €	442 €	378 €
20 ans	358 €	306 €	246 €
30 ans	220 €	173 €	123 €

(Suite page 138)



PHILIPPE CREVEL

Economiste,
directeur du Cercle
de l'épargne

« Le système des retraites sera moins généreux »

Paris Match. Pourquoi faut-il épargner davantage pour sa retraite ?

Philippe Crevel. Le système garantissait jusqu'ici entre 50 % des derniers revenus d'activité pour les plus aisés, et 80 % pour les plus modestes. C'est ce que l'on appelle le "taux de remplacement". Celui-ci va diminuer pour deux raisons. La première tient au vieillissement : l'espérance de vie à la retraite a bondi de quinze ans en 1950 à plus de vingt-cinq aujourd'hui. La seconde résulte de la faiblesse de la croissance, incapable d'absorber l'inflation du besoin de financement des retraites.

Avec quels effets sur le montant des pensions ?

Un plus grand nombre de retraités et une progression insuffisante des ressources des caisses entraînent une dégradation du niveau de vie des retraités, à moins d'un report éventuel de l'âge de départ. Le taux de remplacement va chuter d'une dizaine de points d'ici à une vingtaine d'années, selon les projections du Conseil d'orientation des retraites. Alors que le niveau de vie des retraités reste supérieur à celui de l'ensemble de la population, il deviendra inférieur de 4 à 13 points dans vingt ans.

Comment faire face ?

Évitez le livret A et les autres livrets réglementés, à réserver à l'épargne de précaution. Pour préparer votre retraite, privilégiez les placements longs, comme les actions, les unités de compte des contrats d'assurance-vie ou le nouveau plan d'épargne retraite (PER). Il faut aussi s'abstenir de consommer trop vite son capital ou de sélectionner de mauvais placements. S'il permet une sortie en capital, le PER commercialisé depuis le 1^{er} octobre permet avant tout de percevoir une rente. C'est une forme de garantie.



La rémunération offerte par le livret A atteint aujourd'hui 0,75 % net. Celle d'une assurance-vie, 1,40 % à 1,50 % en moyenne en 2019 sur les fonds en euros, avant fiscalité, selon le cabinet Facts & Figures. Et la situation risque d'empirer, puisque l'Etat emprunte à dix ans à taux négatifs, alors que le livret A et l'assurance-vie en euros comprennent une large part de dettes d'Etat. « En épargnant 300 euros par mois pendant quinze ans à 1 %, vous obtiendriez un capital de 59 000 euros à terme. Mais avec une inflation annuelle de 2 % sur la période, votre pouvoir d'achat serait réduit à 44 000 euros », explique Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants à l'Autorité des marchés financiers (AMF). « On se croit protégé sans l'être vraiment, à cause des rendements réels – c'est-à-dire nets d'inflation – négatifs. Or, plus de 80 % de l'épargne financière des Français est investie dans des produits de taux, principalement sous forme de dépôts bancaires et de contrats d'assurance-vie en euros », souligne Eric Pinon, président de l'Association française de la gestion financière (AFG). Une réorientation s'impose.

« Pour que votre épargne de long terme ne s'érode pas, il est important d'inclure dans votre portefeuille des actions », conseille Claire Castanet, qui prône la diversification, afin de répartir les risques. « Elle peut être géographique ou sectorielle ou encore par types d'entreprise, selon leur taille et leur ancienneté », précise-t-elle. Pour un débutant, cette diversification peut s'obtenir en achetant des parts de fonds de type Sicav ou FCP (fonds communs de placement), qui investissent eux-mêmes simultanément dans plusieurs titres. Si vous souhaitez investir en direct, « une mise minimum de 10 000 euros est souhaitable, de façon à bénéficier d'une tarification raisonnable sur la tenue de votre compte, en la répartissant sur au moins cinq à dix lignes », indique Charles-Henri d'Auvigny, président de la F2iC. ■

COMMENT FAIRE SES PREMIERS PAS EN BOURSE

Pour espérer faire mieux que compenser l'inflation, consacrez une part de votre investissement aux actions.



CLAIRE CASTANET

Directrice des relations avec les épargnants à l'Autorité des marchés financiers (AMF)

« Épargnez en fonction de vos objectifs »

Paris Match. Quelles précautions faut-il prendre avant d'investir ?

Claire Castanet. Apprenez à déjouer les arnaques. Dans un environnement de taux bas, une offre alléchante qui vous donne un rendement sans risque n'existe pas.

Comment identifier un placement adapté ?

Faites le point sur vos besoins. Quel type d'épargnant êtes-vous ? Que souhaitez-vous ? Quel degré de risque pouvez-vous accepter ? Quelle est votre capacité à épargner ? Il faut épargner en fonction de vos objectifs. Adapter vos placements à votre profil et à l'horizon temporel de vos projets pour éviter de surdimensionner votre épargne de précaution. Si votre objectif consiste à financer la retraite ou une éventuelle perte d'autonomie, ne négligez pas les actions. C'est la seule classe d'actifs qui permette à long terme de bénéficier d'un rendement à risque maîtrisé.

Pourquoi ?

Quand on investit régulièrement et de manière diversifiée dans des entreprises, les fluctuations des cours, si elles existent à court terme, ont tendance à se réduire sur le temps long grâce à l'effet cumulé des dividendes versés et de la croissance.



CHARLES-HENRI D'AUIGNY

Président de la Fédération des investisseurs individuels et des clubs d'investissement (F2iC)

« Commencez dès 18 ans avec le PEA jeunes »

« Vous pouvez ouvrir un plan d'épargne en actions appelé PEA jeunes entre 18 et 25 ans, tout en restant rattaché au foyer fiscal de vos parents. Son plafond de versements est fixé à 20 000 euros. Lorsque vous sortez du foyer fiscal parental, il se transforme en PEA traditionnel. Sa fiscalité est identique : vous restez exonéré d'impôt sur les gains au-delà de cinq ans de détention. Le PEA jeunes est un bon outil pour comprendre le fonctionnement des marchés financiers. »

(Suite page 140)



IMMOBILIER LOCATIF LES CLÉS POUR BIEN INVESTIR

Voici les précautions à prendre avant de se lancer dans une opération de ce type.

La pierre demeure le placement préféré des Français. Une popularité persistante malgré la hausse des prix, alimentée par des taux de crédit historiquement bas. Des conditions de financement attrayantes qui ne doivent pas faire oublier l'essentiel. « Quel que soit le niveau des taux, votre bien doit être situé à proximité des commerces, des transports publics, des écoles et des espaces verts, rappelle Grégory Lecler, fondateur de Prudentia Patrimoine. Si vous ne pouvez pas bénéficier des conseils d'un professionnel, privilégiez les marchés que vous connaissez bien, dont vous pouvez apprécier le potentiel, et un bien que vous pourrez gérer vous-même, sans agence immobilière. »

Comment sélectionner le bien adéquat ? « Avant de faire votre choix, définissez votre objectif. S'agit-il de construire votre patrimoine, de profiter d'un effet de levier fiscal, de bénéficier de revenus complémentaires à terme, d'y vivre ou d'y faire vivre vos enfants à l'issue de la période de location ? La nature de votre projet déterminera le type d'achat, explique Sabine Jiskra, responsable de la gestion de fortune à l'Institut du patrimoine. Si vous souhaitez l'occuper plus tard, vous choisirez un bien qui vous correspond, en vous mettant à la place du locataire. Si votre but est d'obtenir une rente, vous privilégiez la rentabilité. » Cette dernière est en principe plus intéressante avec l'acquisition de petites surfaces (studios, T1), mais dans ce cas ce n'est pas sans contreparties : « Vous serez soumis à un rythme plus important de changement de locataire, avec les risques d'avoir à réaliser des travaux de remise en état et de subir des carences locatives », prévient Sabine Jiskra.

Autre critère à prendre en compte, l'envergure financière de l'opération. « Si vous n'êtes pas encore propriétaire de votre résidence principale, il faut veiller à ce que votre investissement locatif n'entame pas votre capacité d'endettement pour l'achat de votre propre logement », prévient Grégory Lecler. Si votre budget le permet, il est préférable d'acquérir deux ou trois biens de faible valeur plutôt qu'un seul plus coûteux. « Cela permet de diluer vos risques, dans des villes différentes », souligne-t-il. Entre neuf et ancien, que choisir ? « A localisation et surface équivalentes, l'ancien sera 20 à 30 % moins cher et donc plus rentable, mais générera davantage de charges. Le neuf sera plus fonctionnel, connecté et conforme aux dernières normes énergétiques », nuance Sabine Jiskra. ■



**SYLVAIN
LEFÈVRE**

Président de La Centrale
de financement

« Pour un investissement locatif, on accepte de vous financer à 110 % »

Paris Match. Quel niveau d'apport personnel faut-il pour un bien locatif ?

Sylvain Lefèvre. L'idéal consiste à le minimiser pour que les charges du prêt soient le plus élevées possible. Il faut en effet obtenir la meilleure déduction fiscale des intérêts d'emprunt. Dans le cadre d'un investissement locatif, on accepte de vous financer à 110 % : soit 100 % du prix d'acquisition avec les frais de notaire et taxes associés, les frais de garantie et ceux des dossiers.

Comment obtenir un meilleur taux ?

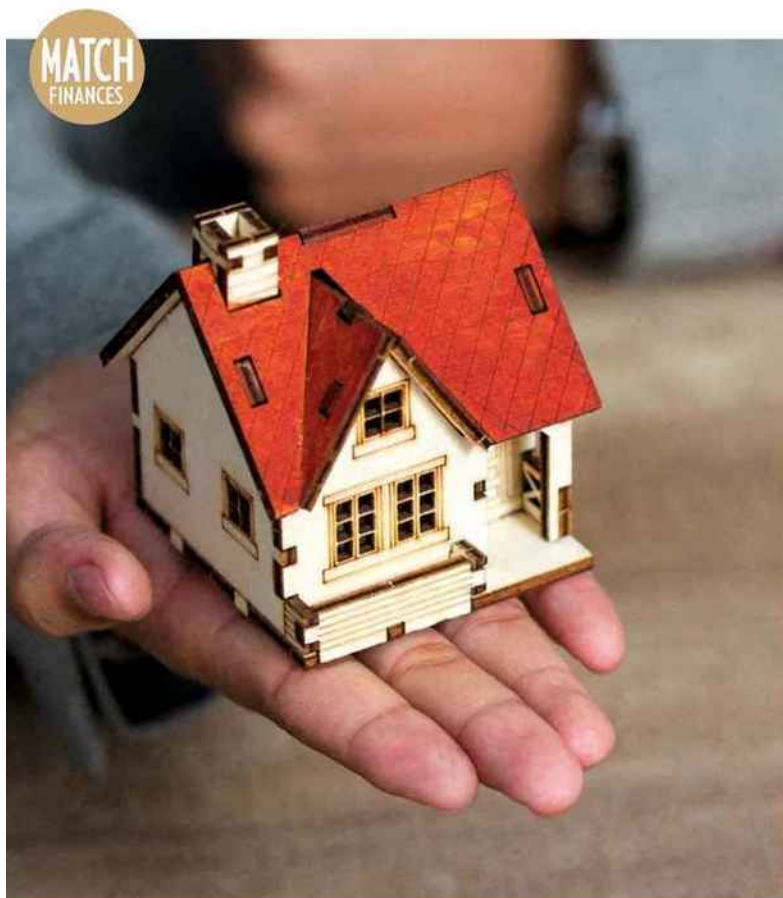
Le prêt d'acquisition d'un bien destiné à la location ne se négocie pas. Il intéresse moins les banques car vous êtes dans ce cas déjà bancarisé, voire multi-bancarisé, donc moins enclin à changer d'établissement. En moyenne, les taux se paient donc à 0,20 point de plus que ceux des prêts réalisés pour l'acquisition d'une résidence principale.

Quelle assurance emprunteur souscrire ?

Une couverture totale – décès, perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), invalidité permanente totale (IPT) et interruption temporaire de travail (ITT) – n'est théoriquement pas indispensable. En cas de perte d'emploi, vous pourriez compter sur les loyers pour faire face aux échéances. L'assurance décès et invalidité peut suffire si votre conjoint dispose de revenus très élevés, d'où une économie de 30 % sur le coût de votre assurance emprunteur. Mais il me paraît préférable de souscrire une couverture complète, au prorata des revenus de chacun.



(Suite page 14)



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER AUTREMENT AVEC LES SCPI

Plus accessible et plus diversifiée que l'immobilier classique, la SCPI offre de nombreux atouts.

Comment investir dans l'immobilier en se déchargeant de la gestion locative ? Parmi les options disponibles, la SCPI (société civile de placement immobilier) reste la plus prisée. « La SCPI supprime le risque locatif pour le souscripteur, qui bénéficie d'une diversification géographique et/ou sectorielle. Car l'investissement est mutualisé dans plusieurs dizaines ou centaines de biens, selon les SCPI », explique Grégory Lecler, fondateur de Prudentia Patrimoine.

Gérées par des sociétés de gestion professionnelles régulées par l'AMF (Autorité des marchés financiers), les SCPI ont pour vocation d'investir l'épargne qui leur est confiée dans de l'immobilier professionnel, plus rarement résidentiel, en France comme en Europe. Les loyers perçus sont pour tout ou partie reversés aux associés – les investisseurs – selon un rythme trimestriel, voire mensuel. Le rendement moyen des SCPI a atteint 4,35 % en 2018 avant impôts. Un niveau qui ne devrait pas diminuer cette année.

Elles permettent aussi de devenir indirectement propriétaire de biens qu'un particulier ne pourrait pas acquérir seul.



JONATHAN DHIVER

Fondateur de
MeilleureSCPI.com

« Choisissez les versements programmés »

Paris Match. A partir de quel montant peut-on investir ?

Jonathan Dhiver. Dès 180 euros pour la plus accessible, puis 50 euros par mois pour certaines SCPI dans le cadre de versements programmés. Pour un investissement à crédit, comptez 25 000 euros au minimum dans le cadre d'un prêt immobilier ou 10 000 euros avec un prêt à la consommation affecté. **Quelle somme y consacrer ?**

Tout dépend de votre budget. N'épargnez qu'une somme non indispensable au financement de votre train de vie. Investir en SCPI s'inscrit dans une logique d'épargne longue, souvent pour disposer d'un complément de revenus à la retraite.

Quelle est la solution la plus simple ?

Si votre capacité d'investissement est limitée ou s'il vous est impossible d'obtenir un crédit, optez pour les versements programmés. Les avantages sont multiples : avec un versement mensuel, le risque s'étale dans le temps, et, en cas de difficultés sur le marché immobilier, le gestionnaire de votre SCPI pourra, grâce à ces flux réguliers, saisir des opportunités dans d'excellentes conditions.

« Des immeubles de bureaux, des centres commerciaux, des hôtels, des centres logistiques qui ne seraient pas accessibles autrement, ou bien réservés à des investisseurs institutionnels ou fortunés », précise Grégory Lecler. Investir se fait à crédit ou au comptant quand on dispose de cash. « Privilégiez une diversification sur plusieurs SCPI gérées par des sociétés différentes et positionnées sur des secteurs distincts », conseille Grégory Lecler. Autre possibilité, l'investissement via un contrat d'assurance-vie. En contrepartie des frais de gestion du contrat et d'une distribution des revenus partiellement captée par l'assureur, ce dernier se charge de racheter votre investissement en cas de revente. Une possibilité inexistante en cas d'investissement direct. « Quand vous achetez des actions, vous pouvez les revendre instantanément, au prix du marché. Pour un investissement en SCPI, la liquidité est réduite : vous devez attendre des acheteurs pour vendre vos parts », prévient Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Autre inconvénient : des frais de souscription élevés nécessitant une détention longue – au moins dix ans – pour être amortis. ■