

Placements atypiques : bons plans ou arnaques ?

Placements atypiques : bons plans ou arnaques ?

L'érosion des rendements des placements classiques pousse les épargnants à sortir des sentiers battus... pas toujours pour leur plus grand bonheur. Les produits atypiques peuvent mériter le détour, à condition d'effectuer certaines vérifications. Prudence et sang-froid pour espérer une plus-value avec le bitcoin. Nos conseils pour éviter de vous faire avoir



Placements atypiques : bons plans ou arnaques ? | Crédits photo : Shutterstock

Tout semblait fonctionner ! » se défend Alain, qui témoigne devant les caméras de l'Autorité des marchés financiers (AMF). L'oeil encore humide de s'être « fait avoir », ce retraité, « un peu joueur », avait pourtant l'habitude de placer de l'argent en Bourse. Après avoir été contacté par une (fausse) conseillère, Alain saute le pas et place 3.000 € dans le bitcoin , du moins le croyait-il. Au bout d'un mois, il demande un remboursement à la société et recouvre sa somme en quelques jours. Rassuré, il fait un autre virement, puis deux, puis trois... jusqu'à huit ! Au total, il place plus de 30.000 €, par l'intermédiaire d'une société dont il n'a en fait jamais rencontré le moindre représentant. Lorsqu'il souhaite récupérer ses fonds, c'est « le black-out ! ». Plus personne ne répond. Pis, une soi-disant administration fiscale anglaise le contacte et lui réclame de l'argent... pour récupérer le sien !

placement fantôme

Sans le savoir, Alain n'a jamais placé ses fonds dans le bitcoin. Il a en fait été victime d'un faux site Internet de placement, d'une usurpation d'identité, méthode désormais très utilisée par les escrocs financiers. « Les sommes sont versées sur des comptes bancaires étrangers, localisés dans la zone euro , avant d'être virées vers d'autres pays beaucoup moins coopératifs sur le plan judiciaire » , explique l'AMF. Car désormais, outre le fait que les placements atypiques ne tiennent pas toujours leurs promesses de rendement, ils constituent aussi un terrain fertile pour les escroqueries. Et la méthode est redoutable ! Le placement litigieux tient



[Visualiser l'article](#)

toujours ses promesses dans les premiers temps, et s'avère en effet rémunérateur. Mais ce n'est qu'un rendement en trompe-l'oeil pour inciter le particulier à verser plus. Si les investisseurs souhaitent récupérer leur mise, il leur est demandé divers frais coûteux (frais de garde, de déblocage, de douanes, etc.).

Encore plus de sommes à verser... dont ils ne reverront jamais la couleur. « *Une fois que l'on a mis son doigt dans l'engrenage de l'arnaque, il est très difficile de récupérer son argent ou son bien* », déplore Matthieu Sellies, avocat à Nancy.

Entre juillet 2017 et juin 2019, plus de 1 milliard d'euros ont été perdus par les épargnants français ! « *Nous sommes face à un véritable fléau* », s'était alarmé le président de l'AMF, Robert Ophèle, en septembre 2019, lors d'une conférence de presse conjointe avec l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et le parquet de Paris. « *Il s'agit de véritables escroqueries, pas de simples manquements à la réglementation des placements* », avait ajouté le procureur de la République de Paris, Rémy Heitz.

multiplication des offres

Majoritairement concentrées sur le Forex et le crédit jusqu'en 2016, les arnaques se sont déplacées vers de nouveaux supports, surfant sur les tendances du moment, comme le diamant, les crypto-actifs, les forêts, les vins, les fausses SCPI (par la duplication frauduleuse de vrais sites Internet de SCPI) ou encore... les vaches laitières.

« *Entre la baisse des rendements des produits classiques et la préparation de la retraite, qui fait débat, les victimes d'arnaques augmentent fortement* », constate Hélène Feron-Poloni, avocate à Paris, exclusivement engagée dans la défense des épargnants. Car, pour appâter le client, rien de tel qu'une belle promesse de rendement ! « *C'est un élément-clé de l'arnaque, ajoute l'avocate. Le taux de rendement offert est le chiffre magique, souvent entre 7 et 8 % annuels, ni trop ni trop peu.* » Or, même s'il n'y a pas de rendement sans risque, « *il n'y a pas non plus de produit miracle* », rappelle Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine.

Ne pas se laisser aveugler par une promesse de rendement trop élevé, telle est la première leçon à retenir, en particulier s'il s'agit d'un placement hors normes.

se méfier des beaux discours

Ne pas être trop confiants pourrait être la seconde leçon. Sollicités par démarchage téléphonique, par e-mail, par une publicité astucieusement référencée sur Internet, les épargnants ont affaire, dans un premier temps, à un interlocuteur « *qui semble connaître la matière financière, ce qui est très rassurant* », explique maître Feron-Poloni. *D'ailleurs, il arrive que certains intermédiaires ignorent qu'ils commercialisent une arnaque !* »

Ce fut par exemple le cas dans la célèbre affaire Aristophil, du nom d'une (vraie) société française qui vendait, via des conseillers en gestion de patrimoine (CGP), des parts de lettres et de manuscrits anciens devant rapporter 8 % de rendement annuel. Plus de 18.000 épargnants se sont retrouvés floués et, dans leur sillage, des CGP et des courtiers ont vu leur responsabilité engagée.

« *Ma crainte est de ne pas avoir fait toutes les vérifications nécessaires* », reconnaît Grégory Lecler. *Je prends donc toutes les précautions possibles et je vérifie que mon interlocuteur soit bien enregistré à l'AMF.* » S'il a peu de demandes de la part de ses clients particuliers en ce qui concerne les placements atypiques, le conseiller avoue qu'il reçoit, à l'inverse, « *beaucoup de sollicitations de monteurs de produits* ».

séparer affectif et rendement

investir.lesechos.fr
Pays : France
Dynamisme : 50[Visualiser l'article](#)

La méfiance est donc de mise, d'autant que les escroqueries commencent à se développer pour des produits plus grand public, tels que la SCPI, qui a le vent en poupe chez les épargnants. « *Nous avons commencé à recevoir des appels en 2019 pour des demandes d'information, des signalements et des réclamations à propos de faux sites vendant des SCPI. C'est un type d'usurpation d'identité qui monte en puissance* », s'alarme Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants à l'AMF (lire aussi l'interview). *Aujourd'hui, le préjudice moyen lié à la fausse SCPI se monte tout de même à 63.500 € !* » L'appétence des Français pour l'immobilier y est malheureusement pour beaucoup. D'ailleurs, les arnaques financières s'appuient souvent sur un actif tangible affectif, l'immobilier, le vin, la forêt... « *Le placement atypique est un champ miné !* » prévient Bertrand Tourmente, fondateur d'Althos Patrimoine.

Même si l'arnaque n'est pas forcément au rendez-vous, ces choix financiers ne sont pas toujours heureux pour le portefeuille des épargnants qui ont tenté leur chance. « *Dans un marché fluctuant, je trouve que c'est dangereux de mélanger affectif et financier* », juge Bertrand Tourmente. *Si vous voulez investir dans les montres, la forêt ou encore les voitures de collection, achetez celle qui vous plaît vraiment, profitez-en, et si jamais elle prend de la valeur au fil des années, alors tant mieux !* » S'il ne faut pas forcément fuir les actifs qui sortent des sentiers battus, en particulier les SCPI qui ont trouvé leur modèle économique, il est préférable de « *ne pas y consacrer plus de 5 % à 10 % de son patrimoine financier* », conseille Stéphane van Huffel, cofondateur de Netinvestissement.

En respectant cette règle de base, certains actifs originaux méritent tout de même le détour. Les SCPI ont ainsi enregistré un très joli rendement moyen de 4,4 % en 2019, et certaines sont attendues autour de 8 % ! Le crowdfunding immobilier, ou financement participatif, offre 9 % de rendement annuel moyen, mais vous prenez le risque de ne jamais voir le programme immobilier sortir de terre. Il faut donc bien se renseigner en amont et, bien sûr, ne pas se précipiter.



Etats des lieux

Bitcoin : prudence et sang-froid sont de mise pour espérer une plus-value

Où s'arrêtera le rally haussier du bitcoin ? Depuis le début de l'année, la cryptomonnaie n'a cessé de prendre de la valeur. Ce qui attire de nouveau les investisseurs intrépides et friands d'actifs à la mode.

[Visualiser l'article](#)

Les précisions

Le bitcoin est une monnaie numérique décentralisée : il n'y a aucune banque centrale pour la gérer. Son existence est le fruit d'une collaboration mondiale entre différents acteurs qui mettent à disposition leur puissance de calcul pour « miner » les bitcoins, c'est-à-dire vérifier les opérations. Ces opérations sont vérifiées par « bloc », par série finie d'opérations, d'où le nom de « blockchain » pour le protocole utilisé.

Il y a deux moyens d'acquérir des bitcoins : en miner ou en acheter. Les mineurs reçoivent une récompense, mais elle a tendance à diminuer, et la complexité des calculs demandés, à augmenter. Au printemps doit avoir lieu une mise à jour (*halving*) de l'algorithme de génération de bitcoins. « *Au début, la récompense était de 50 bitcoins*, explique Vincent Boyer, analyste chez IG France. *En mai, ce sera 6,25 bitcoins.* »

Cela va réduire la rémunération des mineurs, et le marché intègre cette mise à jour avec un prix en augmentation.

Pour acheter des bitcoins, il suffit de passer par une plateforme (Coinbase ou Binance), puis de les transférer sur un portefeuille (en ligne ou sur clé USB).

Enfin, il est également possible d'investir sur des CFD : « *Vous investissez sur un cours et pas sur le jeton* », indique Vincent Boyer. Cela offre l'avantage de ne pas avoir à utiliser toute la technique d'achat.

Le problème

Le bitcoin est hyper volatil. En 2019, son prix a varié entre 3.200 € et plus de 11.000 €. Il arrive souvent qu'il perde 300 € sur une journée, moins souvent qu'il les gagne. « *Aujourd'hui, c'est simplement un actif spéculatif* », selon Vincent Boyer. Comme il est affirmé dans ce milieu : « *Quand les médias en parlent, il faut vendre.* » Autrement dit, une effervescence autour du sujet est le signe qu'une bulle va bientôt éclater.

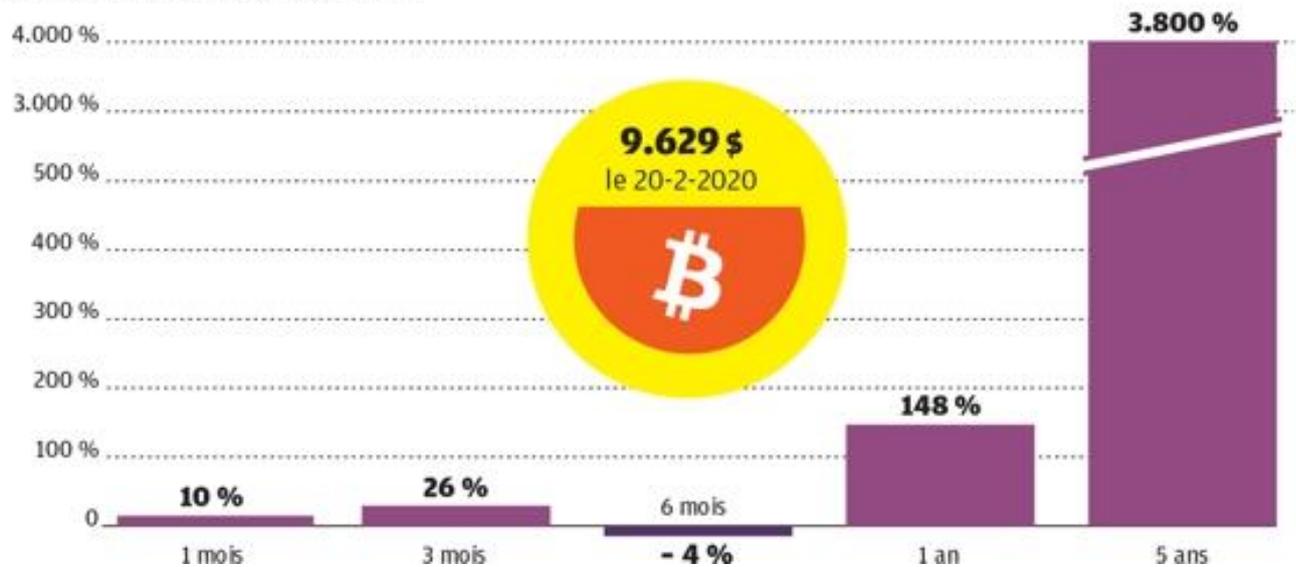
Autre aspect à prendre en compte en ce moment : « *Avec le prix du bitcoin qui remonte, on va revoir des arnaques* », prévient Alexandre Stachtchenko, cofondateur de Blockchain Partner. Gare, donc, à bien se renseigner sur les plateformes qui en proposent.

Pour Alexandre Stachtchenko, ça n'en fait pas moins du bitcoin un investissement pérenne. « *La proposition de valeur est tenue : il s'agit d'une réserve de valeur et d'un moyen d'échange.* » Il est vrai que, sur le long terme, la plus-value est au rendez-vous. « *Historiquement, ceux qui ont conservé pendant au moins deux ans et trois mois n'ont pas perdu d'argent* », selon Manuel Valente, directeur de la recherche chez Coinhouse. On pourra bientôt vérifier cette règle : le 17 mars, cela fera exactement deux ans et trois mois que le bitcoin a atteint son record absolu à 16.323 €.

investir.lesechos.fr
Pays : France
Dynamisme : 50[Visualiser l'article](#)

Un investissement de long terme

Variation du cours du bitcoin, en \$



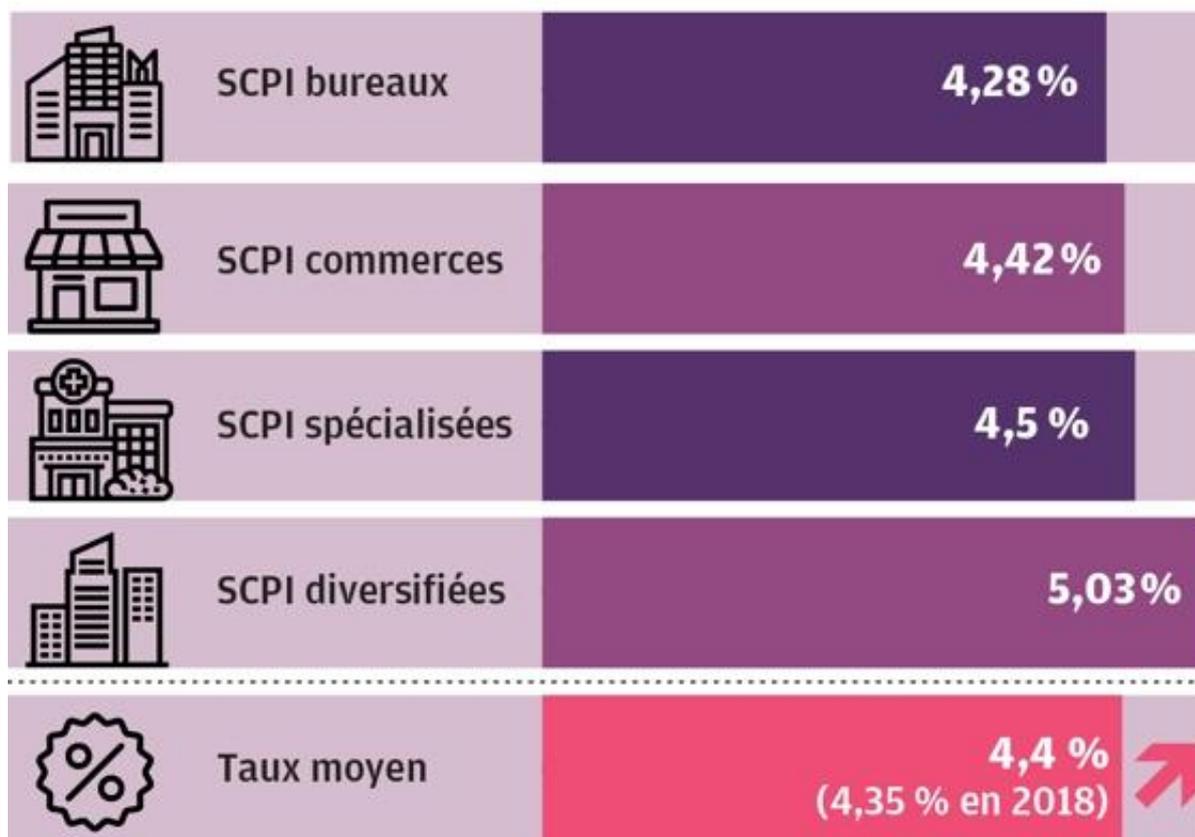
Un investissement

Gare aux faux sites de SCPI !

[Visualiser l'article](#)

Les performances des SCPI en 2019

Taux de distribution sur valeur de marché (VDM)



Source : Aspim.

Les performances

C'est LE placement qui fait fureur ! En 2019, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont vu leur collecte bondir de 68 % par rapport à l'année précédente, selon les derniers chiffres de l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim). Du jamais-vu depuis la création de ce placement, il y a une quarantaine d'années.

Les précisions

Les SCPI, autrement appelées pierre-papier, permettent aux épargnants d'investir dans l'immobilier professionnel via l'achat de parts, dont le ticket d'entrée débute à moins de 1.000 €. Les gérants, eux, achètent des locaux (bureaux, commerces, crèches, cliniques, etc.) qu'ils louent à d'autres sociétés et redistribuent en partie les loyers aux associés (les investisseurs).



[Visualiser l'article](#)

Surprise, en 2019, le taux de performance moyen est reparti à la hausse : 4,4 %, contre 4,34 % en 2018. En comparaison, l'assurance-vie en euros (1,46 %, selon nos dernières estimations, *lire aussi Investir no 2405*) et le livret A, désormais à 0,5 %, font bien pâle figure.

I Le problème

Attrayantes par leur rendement et leur sous-jacent en immobilier, si cher aux Français, les SCPI sont victimes de leur succès. Depuis quelques mois, l'AMF constate une explosion de faux sites Internet de SCPI, calqués sur des plateformes et des véhicules qui existent vraiment (*lire aussi p. 20*). C'est pour cette raison que nous en faisons un focus, car elles ne sont pas en soi un placement atypique. Rien que sur l'année 2019, l'AMF a reçu 255 demandes relatives à de fausses SCPI, « soit 30 % des réclamations », déplore Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants.

La forêt: seulement si vous avez un penchant pour l'écologie

Peut-on parler de syndrome Greta Thunberg ? Toujours est-il que le marché des forêts françaises va, lui aussi, de record en record.

En 2018, le nombre de transactions a progressé de 3,3 %, soit 19.080 biens vendus pour une valeur de l'ordre de 1,6 milliard d'euros, selon le dernier indicateur des Safer (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural).

Les petites forêts (de 1 à 10 hectares) ont représenté 88 % des échanges, pour un prix moyen de 4.250 € l'hectare (+ 3,5 % par rapport à 2017). Neuf ventes sur dix ont été conclues à des prix inférieurs à 12.700 € l'hectare, selon les régions et la qualité des parcelles.

Les précisions

Il y a deux façons d'investir dans la forêt : acheter une parcelle ou souscrire des parts de groupements forestiers (GF). Dans le second cas, vous bénéficiez d'une réduction fiscale avantageuse de 18 % sur le montant investi, dans la limite de 50.000 € pour un célibataire (le double pour un couple), soit jusqu'à 9.000 € en une fois (soumis au plafonnement global des niches fiscales à 10.000 € par an). L'achat en GF offre aussi un abattement à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) de 75 % de la valeur des parts.

Le problème

Comme tout placement atypique, vous pouvez avoir affaire à un placement fictif ou à un intermédiaire mal intentionné, d'autant que c'est un marché très spécifique.

L'autre problématique tient au rendement : est-ce un placement qui vaut le coup, en dehors de son attrait fiscal ? « *Le bois, toute essence confondue, rapporte entre 2 et 3 % par an*, informe Stéphane van Huffel, cofondateur de Netinvestissement. *C'est un bon investissement si vous voulez une implication un peu sociétale !* »

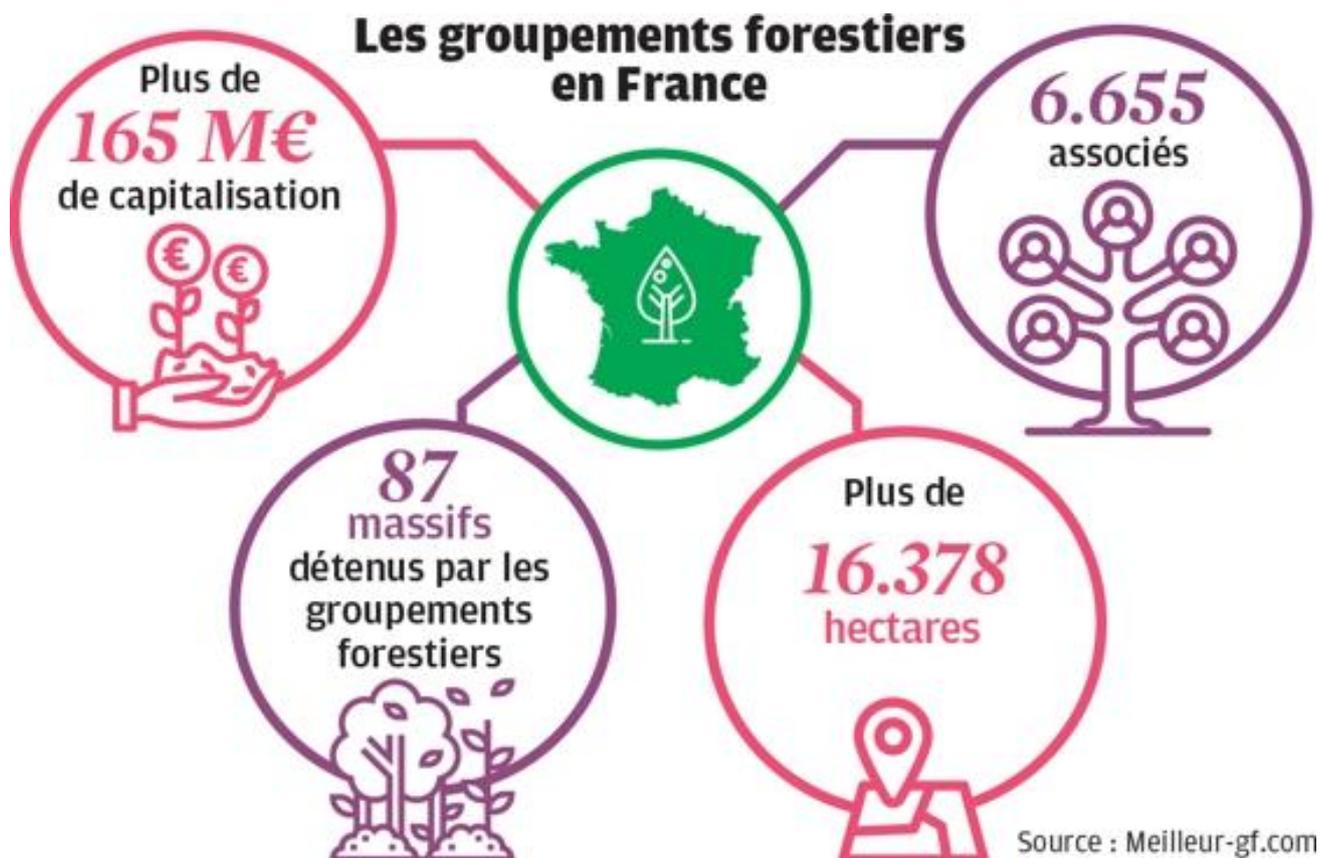
« *L'avantage fiscal ne doit surtout pas être un critère d'investissement*, confirme Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleurSCPI.com, qui vient de lancer un site analogue pour les GF (Meilleur-GF.com). *C'est un investissement de conviction écologique et économique ! J'y crois pour l'aspect environnemental et créateur d'emplois. La filière bois en France, c'est 400.000 emplois aujourd'hui.* »

investir.lesechos.fr
Pays : France
Dynamisme : 50

Page 8/10

[Visualiser l'article](#)

Bien entendu, c'est loin d'être un marché très liquide. Il faut surtout le voir comme un placement de (très) long terme.



Les groupements

Vin : l'investissement plaisir avant tout

Les Français sont de grands consommateurs de vin : plus du tiers d'entre eux consomme du vin une à plusieurs fois par semaine, selon le baromètre 2019 de l'agence spécialisée Sowine, d'où l'idée d'y investir.

Les précisions

Les performances du marché, elles, sont apparemment séduisantes. Sur cinq ans (de janvier 2015 à janvier 2020), l'indice Liv-ex Fine Wine 1000 (le Cac 40 des professionnels du vin) a bondi de 40 % ! Le vin est donc un actif qui se bonifie d'année en année, au sens propre comme au sens figuré. Reste que toutes

[Visualiser l'article](#)

les bouteilles ne vieillissent pas de la même façon, tant du point de vue gustatif que du point de vue de la rentabilité.

Le problème

« Il est très difficile d'investir à but de rentabilité dans le vin sans connaître parfaitement les différents crus », juge Bertrand Tourmente, fondateur d'Althos Patrimoine. Le risque, pour ceux qui n'y connaissent pas grand-chose, c'est de se tourner vers des noms déjà connus et très chers qui ont peu de chances d'évoluer, ou, au contraire, d'acheter des vins plus communs, appréciables pour le palais (ce qui est déjà pas mal) mais pas vraiment pour la plus-value. « Après avoir flambé jusqu'en 2011, les grands bordeaux, par exemple, ont beaucoup corrigé. Ils concentrent aujourd'hui 45 % des échanges quotidiens, au lieu de 65 % à 75 % avant 2008 ! », explique Hugues Lapauw, analyste oenologue pour la Financière d'Uzès, qui a développé le seul fonds du marché calqué sur les grands crus. A l'inverse, le bourgogne est devenu plus liquide. » A moins d'être soi-même amateur très éclairé, il est donc peu recommandé d'acheter des bouteilles de vin dans le seul but de les revendre plus cher. D'autant qu'il faut pouvoir les stocker dans les règles de l'art...

A défaut, vous pouvez vous tourner vers le fonds d'Uzès ou vers le groupement foncier viticole (GFV), calqué sur le même principe que les groupements forestiers (lire ci-dessus). Il s'agit d'une société civile où les investisseurs sont les associés d'une même propriété, laquelle appartient donc au GFV. Mais les rendements financiers ne sont pas forcément au rendez-vous.

Il existe enfin des caves « virtuelles ». Le principe est simple : avec un investissement de quelques milliers d'euros, des sociétés se chargent d'acheter de grands crus pour votre compte. Elles assurent la conservation, la gestion et, éventuellement, la vente, moyennant des frais de gestion, d'assurance, de stockage, de transport, etc. Avec à la clé des promesses de rendements souvent alléchantes. Mais, face à la multiplication d'acteurs pas vraiment compétents proposant ce type de caves clés en main, l'AMF leur a imposé l'obtention d'un numéro d'agrément.

A ce jour, seules trois sociétés sont inscrites sur la liste blanche du gendarme financier : Cavissima, La Bergère et U'Wine. « Le vin est un placement alternatif plus accessible que l'immobilier, mais il faut rester cohérent par rapport à son patrimoine et ne pas y mettre de grosses sommes », conseille Thomas Hébrard, fondateur d'U'Wine, qui propose deux profils investisseurs (avec un ticket d'entrée à 10.000 €) et un troisième axé davantage sur la consommation personnelle.

Crowdfunding immobilier : jouer au promoteur peut rapporter gros

En 2019, le financement participatif consacré à l'immobilier a délivré un rendement moyen de... **9,2 %** ! C'est sans conteste l'un des placements qui a le plus rapporté l'année dernière. Pas sans risque, évidemment.

Les précisions

Par le biais d'une plateforme Internet dédiée (Fundimmo, Hello Crowdfunding, Koregraf, Wiseed...), le particulier achète une ou plusieurs parts d'un programme immobilier, normalement trié sur le volet par la plateforme. L'argent collecté est transféré vers le promoteur, qui peut ainsi débloquer son crédit bancaire et lancer le projet. Il vend alors les logements en l'état futur d'achèvement (Véfa) et commence la construction. Une fois celle-ci achevée et les biens livrés, le promoteur rembourse à la plateforme le montant initialement prêté, avec les intérêts, qui sont ensuite reversés aux crowdfunders (les particuliers). Selon le dernier

investir.lesechos.fr
Pays : France
Dynamisme : 50

Page 10/10

[Visualiser l'article](#)

baromètre de Fundimmo (fondé sur 28 plateformes), une telle opération dure un peu moins de deux ans en moyenne.

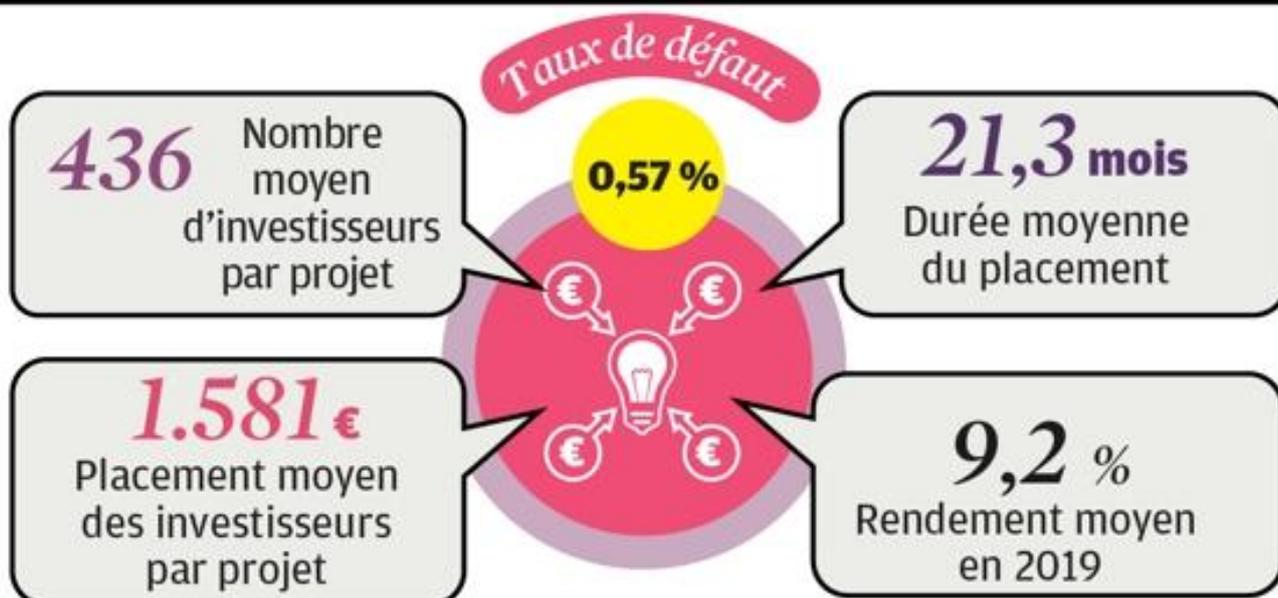
Outre le rendement très attractif, le sous-jacent immobilier et le ticket d'entrée accessible (les Français placent 1.581 € en moyenne), constituent également des arguments de poids.

Le problème

Comme tous les produits de private equity, le risque est de ne jamais revoir la couleur de son argent. D'autant qu'il s'agit d'un tout nouveau placement 2.0 qui n'a pas encore totalement fait ses preuves, même si le taux de défaut de remboursement est pour l'instant minime (0,57 %).

De plus, vous n'êtes pas à l'abri d'une faillite de la plateforme Web - ce fut le cas d'Unilend en 2018 - ou du promoteur (Terlat en 2017).

Le crowdfunding immobilier en 2019



Source : Fundimmo.

Le crowdfunding