

BOURSE : L'AVIS DE...



JEAN-JACQUES FRIEDMAN

Vega Investment Managers

Faut-il s'attendre à d'autres coups de semonce ?

En 2018, la croissance restera élevée et synchrone. La nouvelle donne, c'est le retour de l'inflation et, avec elle, une hausse plus brutale qu'attendu des taux d'intérêt. Ce changement qui met fin au mythe des prix durablement bas, compte tenu de l'ubérisation de l'économie, explique la correction intervenue au début du mois. D'autres pourront suivre en cours ou en fin d'année.

Que faire ?

On avait allégé les actions en fin d'année. On revient prudemment sur les cycliques en privilégiant le secteur des matières premières, qui profite de la reprise de la demande et de la faiblesse du dollar, les services financiers en raison de leur forte corrélation avec les taux d'intérêt, l'automobile, l'industrie à travers les titres les plus solides tels que Rio Tinto, BNP Paribas, Amundi, Valeo, Legrand, Schneider, Dassault Systèmes. On joue moins les petites et moyennes valeurs, même si elles peuvent profiter encore de la croissance en 2018: cet environnement porteur est déjà dans les cours, elles sont chères et elles seront les premières à souffrir en cas de retournement ■ PROPOS RECUEILLIS PAR L. A.

Mettre de l'immobilier dans son PEA

Pas facile, en ces temps boursiers troublés, de rester serein et d'investir en Bourse. Même si les corrections de marchés sont le bon moment pour acheter, peu d'épargnants s'y hasardent, tant ils sont devenus réticents au risque. Pour preuve, 7 millions de Français avaient un plan d'épargne en actions (PEA) dans les années 2000, ils ne sont plus que 4 millions aujourd'hui.

« Mais le PEA ne sert pas seulement à détenir des actions ou obligations, il constitue une enveloppe avantageuse pour y loger de l'immobilier physique », alerte Joachim Azan, président de Novaxia. Mais pas n'importe quel immobilier ! « Des investissements qui ne délivrent aucun loyer et qui sont réalisés dans le seul but de dégager des plus-values. » Dans cet esprit, Joachim Azan fait ce qu'il appelle du « capital-développement immobilier »: il transforme des biens obsolètes et des friches industrielles achetées avec une importante décote (40 %) en immeubles neufs ou refaits à neuf à usage d'habitation, de bureaux ou d'hôtel revendus en bloc à des institutionnels au prix du marché.

« Lorsque nous avons créé la société il y a onze ans, nous avons inventé un nouveau métier », estime-t-il. D'autres acteurs ont suivi depuis.

Comment ça se passe ?

L'épargnant achète des parts d'un fonds – minimum de souscription 5 000 euros – qui servira à acheter des biens et à les restructurer. Six ou huit ans plus tard, ces biens sont revendus, le fonds est dissous et le produit de la vente distribué aux souscripteurs, déduction faite des frais de gestion. La liquidité n'est pas assurée. L'investisseur ne peut pas récupérer sa mise avant le terme sauf



Avant-après. Novaxia propose aux épargnants des parts dans un fonds qui achète des biens à rénover (en bas) et qui seront revendus après réhabilitation (en haut).

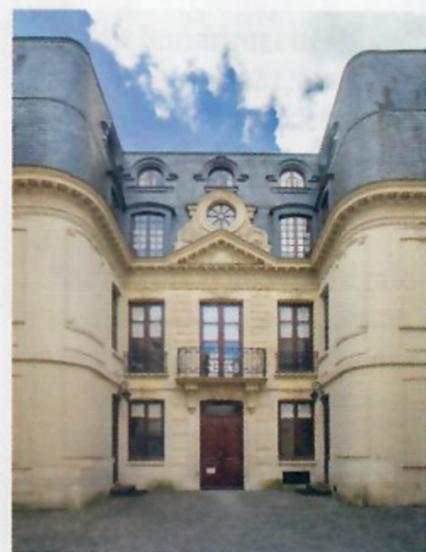
Les règles du PEA

Pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur les plus-values, il ne faut procéder à aucun retrait – ce qui n'empêche pas des arbitrages entre différents placements – dans les cinq années qui suivent la date d'ouverture du PEA. Tout retrait, quel que soit son montant, entre la cinquième et la huitième année entraîne la clôture du plan. Ce n'est qu'au bout de huit ans de détention que les retraits sont libres mais les versements ne sont alors plus possibles. Des règles contraignantes qui supposent de ne pas avoir besoin de liquidités rapidement ou, dans un couple, de détenir deux PEA afin que le deuxième puisse prendre le relais ■

événements majeurs (décès...). Une vraie contrainte.

Quel intérêt ?

Le souscripteur ne perçoit pas de revenus fonciers. Son investissement n'entre donc pas dans le patrimoine imposable au nouvel impôt sur la fortune immobilière. S'il investit dans le cadre du PEA ou d'un PEA-PME et qu'il satisfait à ses conditions (voir encadré), la plus-value réalisée est exonérée d'impôt sur le revenu. Elle reste en revanche taxée à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux.



« Nous visons une performance moyenne de 7 % par an », déclare Joachim Azan. Autre produit adjacent: les fonds fiscaux. L'épargnant décide d'investir en direct et de bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu de 25 % du montant investi. La durée d'immobilisation des fonds est la même, mais le rendement hors avantage fiscal est nettement inférieur « compte tenu des contraintes liées à ce type de produit ». Il tourne autour de 2 à 3 % par an ■ LAURENCE ALLARD

CRÉDITS IMMOBILIERS

15 ans : 1,06 % 25 ans : 1,45 %
20 ans : 1,25 % 30 ans : 1,90 %

Taux hors assurance pour un très bon dossier

Pour 100 € de mensualité, vous empruntez (assurance comprise) :

15 ans : 16 250 € 25 ans : 24 227 €
20 ans : 20 585 € 30 ans : 26 266 €

Source : meilleurtaux.com.