

Dossier / Placements



PLUS DE 5 %

Si vous diversifiez votre patrimoine

Les placements promettant 5 % et plus ont comme dénominateur commun d'être risqués en capital. La seule parade pour minimiser des pertes éventuelles consiste à ne pas toucher à cette épargne pendant au moins cinq à dix ans et à panacher ses investissements.

La pierre papier

Jouer la carte de la pierre papier, et plus précisément celle des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) se révèle être une piste judicieuse pour se procurer du rendement avec un risque maîtrisé. Dans un environnement économique morose, où les entreprises locataires renégocient avec succès leurs loyers à la baisse, les temps sont durs pour certaines SCPI de bureaux. Quant à celles dédiées aux commerces, elles pâtissent de la faiblesse de la consommation des ménages. Il n'en reste pas

moins que certaines tirent leur épingle du jeu et parviennent à afficher des performances supérieures à 6 % brut.

Pour obtenir ces résultats vitaminés, qui dépassent la moyenne du secteur (probablement voisine de 5 % brut en 2014), certains gestionnaires ont adopté une stratégie opportuniste d'acquisitions et mènent une gestion dynamique de leur portefeuille. C'est le cas d'une nouvelle génération de SCPI tournées vers l'étranger. Créée en 2012, Corum Convictions revendique sa « non-spécialisation ». Cette société est à la tête d'un patrimoine hybride, composé de bureaux, de commerces, d'hôtels et d'entrepôts, situé à 60 % en France et pour le reste à l'étranger (Espagne, Portugal, Belgique, Allemagne). « Pour afficher du rendement, il ne faut pas se limiter à une thématique définie. Il faut combiner les types de biens et jouer la diversification géographique », soutient

Frédéric Puzin, PDG de Corum Asset Management, société gestionnaire de Corum Convictions. Novapierre Allemagne, gérée par Peref Gestion, active depuis le début de 2014, et LFP Europimmo, commercialisée depuis septembre dernier par la Française AM, mettent le cap sur l'outre-Rhin. Alors que la première ne cible que les magasins situés dans des zones commerciales, la seconde vise exclusivement les bureaux. « Pour obtenir de la performance, il ne faut plus se cantonner aux seuls actifs sûrs, c'est-à-dire chers et situés au cœur de Paris, qui offrent une rentabilité limitée. Il faut dénicher des actifs un peu plus risqués à fort potentiel de rendement », affirme Christophe Descohand, directeur du développement gestion privée de la Française Asset Management. Ainsi, la SCPI LFP Opportunité Immo (6 % de rendement brut en 2014) a choisi une stratégie d'investissement orientée ●●●



► 4 mars 2015 - N°3322

Des SCPI très rentables

Nom de la SCPI (nom de la société de gestion)	Rendement brut 2014	Valeur de la part (en €)
Croissance Immo (Fiducial Gérance)	6,97 %	299,7
Corum Convictions (Corum AM)	6,31 %	1030
Actipierre (Ciloger)	6,09 %	535
Capiforce Pierre (Paref Gestion)	6,06 %	305
LFP Opportunité Immo (La Française AM)	6 %	200

SOURCE: PRIMALIANCE

●●● vers les bureaux, les entrepôts, les locaux d'activités et industriels destinés aux PME et aux PMI.

Autres atouts du placement en SCPI : il peut se financer avec un crédit (immobilier) et se « calibre » selon les capacités financières de l'emprunteur. Celui-ci peut acheter des parts une année et « refaire son marché » quelques mois ou années plus tard, le tout sans limite.

FISCALITÉ

Les loyers servis sur l'ensemble de l'année sont taxés comme des revenus fonciers, c'est-à-dire au barème progressif de l'impôt sur le revenu plus les prélèvements sociaux de 15,5 %. Les plus-values dégagées par la cession de parts de SCPI sont taxées comme un bien immobilier détenu en direct et loué nu. L'imposition s'élève à 19 % et s'y ajoutent les prélèvements sociaux, de 15,5 %. Il existe des abattements, qui s'appliquent au fur et à mesure des années de détention des parts. On arrive à une exonération totale de l'impôt sur le revenu après vingt-deux ans de détention et on échappe au paiement des prélèvements sociaux au bout de trente ans.

L'assurance-vie multisupport

A l'heure où le rendement des fonds en euros pique du nez et où la Bourse reprend des couleurs, les professionnels s'accordent à dire qu'un minimum de diversification en UC (les unités de compte sont des supports investis en fonds actions, immobiliers, etc.) s'impose. Certains suggèrent d'en injecter de 20 à 30 % dans les contrats, d'autres montent à 40, voire à 50 %.

« Tout dépend de l'aversion au risque de chacun et de l'horizon de placement dont il dispose », rappelle Christian Pruvost, directeur du développement assurance-vie de Natixis Assurances.

L'assuré qui se laisse tenter par les UC doit bien avoir à l'esprit, en effet, que la partie diversifiée de son contrat ne bénéficie plus d'aucune garantie en capital (il subira une perte en cas de baisse des marchés). Or faire le tri parmi la multitude de supports promus par les assureurs n'est pas vraiment aisé en cette période où les opportunités sont aussi nombreuses que parfois éphémères. « Pour une même catégorie de fonds, les performances peuvent varier du simple au double, selon le savoir-faire des équipes de gestion », remarque David Capdevielle, cofondateur du courtier en ligne LinXea.

« Pour une classe d'actifs déterminée, il est recommandé de faire un tour chez Morningstar.fr et de privilégier les fonds notés 4 ou 5 étoiles, dont le gérant est stable et réalise une performance récurrente », suggère Cyrille

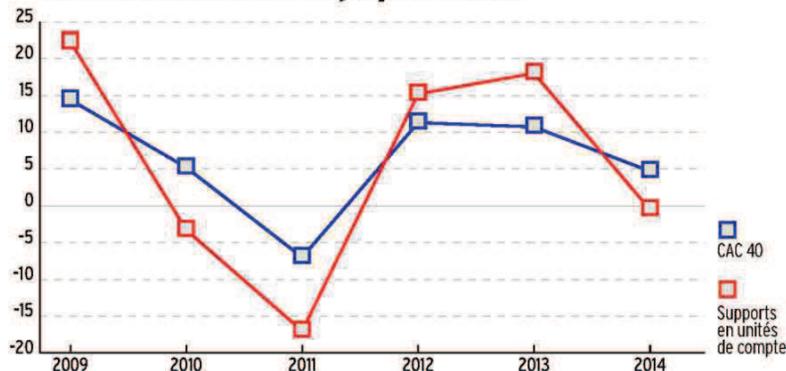
Chartier-Kastler, de la société de conseils Facts & Figures. Pour simplifier la décision, on peut aussi miser sur un fonds flexible (géré notamment par Carmignac.fr ou CPR-AM.fr), dont le principal atout est d'être extrêmement élastique à la conjoncture. Ou opter pour des trackers, des fonds qui « ont le mérite de répliquer l'indice sans frais cachés supplémentaires », relève Cyrille Chartier-Kastler.

Pendant, si l'arbitrage n'est pas votre fort, mieux vaut opter pour une gestion déléguée de type « prudent », « équilibrée » ou « dynamique », pilotée par votre assureur. Toutefois, même s'ils tendent vers plus de transparence, la plupart de ces profils consistent encore trop souvent en une juxtaposition de « sous-fonds » maison, peu performants et chargés en frais de gestion illisibles (leur détection passe par une lecture attentive du rapport de gestion du fonds, accessible sur le site de l'Autorité des marchés financiers). Pour trouver une délégation de gestion digne de ce nom, mieux vaut se diriger vers les sites des courtiers en ligne. Nombre d'entre eux (Boursorama, Fortuneo, Altaprofits, ING Direct, LinXea...) proposent dans leurs contrats, moyennant des seuils d'accès et des frais modérés, des allocations « packagées » de qualité, confiées à des partenaires de renom (Lazard Frères Gestion, Rothschild & Cie, Edmond de Rothschild AM...). Avec, à la clef, des résultats souvent convaincants.

FISCALITÉ

Tant qu'elles sont capitalisées au sein du contrat, les plus-values réalisées ●●●

Une diversification payante (en %)



SOURCES : FFSA - GEMA - EURONEXT