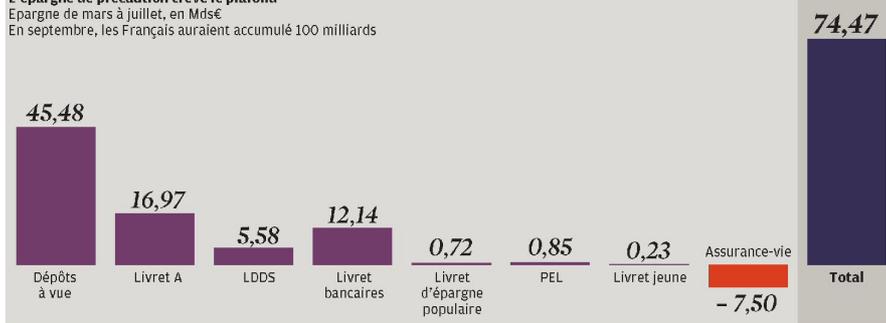




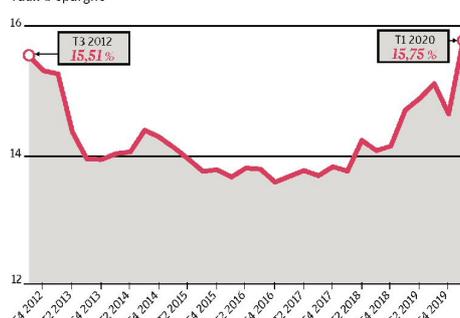
LIRE PAGES 20 À 27

L'épargne de précaution crève le plafond
Epargne de mars à juillet, en Md€
En septembre, les Français auraient accumulé 100 milliards



Sources : Cerle de l'Épargne-FFA-CDC-Banque de France.

Les Français n'avaient pas autant épargné depuis 2012
Taux d'épargne



39.870 €

Montant moyen de l'épargne des Français, selon le dernier baromètre Ifo pour Altaprofits

Anticrise

Les cinq meilleurs placements du moment

En ces temps économiques troublés, la diversification du patrimoine est plus que jamais la règle.

- **L'assurance-vie** reste incontournable, avec des fonds en euros qui résistent face à l'inflation
- **Les SCPI** prouvent dans l'ensemble leur résilience
- **Immobilier** Trois pistes à suivre : la location meublée, la nue-propriété et le crowdfunding

Dossier réalisé par **Sandra Mathorel**, avec **Rémy Demichelis**

« **N**ous ne sommes pas prêts pour la prochaine épidémie. » Passée presque inaperçue à l'époque, la petite phrase de Bill Gates, lancée lors d'une conférence en 2015, a, depuis, alimenté nombre d'articles et de polémiques. Force est de constater aujourd'hui que huit semaines de confinement ont, à elles seules, bien mis à mal l'économie française... et mondiale. Une crise inédite, que les marchés ont finalement su avaler sans trop de casse.

Après une chute brutale de 38 % en mars (3.755 points au plus bas le 18), le Cac 40 est assez vite reparti à la hausse... pour le plus grand bonheur des nouveaux actionnaires (lire l'expertise ci-dessous).

Si quelque 150.000 Français en ont profité pour entrer au bon moment sur les marchés boursiers, l'immense majorité des ménages a, à l'inverse, plutôt pris peur. En témoignent les 100 milliards d'euros mis de côté en quelques mois. « La Covid a créé des incertitudes sur l'avenir et, en conséquence, dopé les liquidités, mais dans une logique de non-investissement », regrette Christophe Descohand, directeur général de La Française innovation, qui pilote le site Moniwan.

Les épargnants ont gonflé en priorité leurs dépôts à vue et leur livret A : près de 46 milliards d'euros pour les premiers entre mars et juillet, et 17 milliards pour les seconds, selon la Banque de France (voir infographie ci-dessus) !

Au même titre qu'ils sont multi-bancarisés, les Français possèdent souvent plusieurs livrets et/ou comptes courants, comme le révèle le dernier baromètre sur l'épargne réalisé par l'Ifop pour Altaprofits (lire aussi p. 26). Ce faisant, ils échappent en effet aux aléas des marchés mais se privent aussi de bénéfice. « Ceux qui avaient du cash, de l'épargne bancaire placée sur les livrets n'ont évidemment pas été impactés par la chute des cours. Mais les rendements des livrets sont anémiques, souligne Vincent Pelsez, banquier privé chez Natixis Wealth Management. Or il n'y a pas de rendement sans risque. D'ailleurs, le Cac est vite remonté. »

DIVERSIFICATION

Reste que, depuis le confinement, les épargnants ont besoin d'être plus rassurés. « Ils se posent aujourd'hui deux questions : qu'est-ce qui est pérenne ? Quels sont les placements au rendement/risque intéressants ? », confie Julien

Wargny, dirigeant du cabinet Fennas, spécialisé en courtage et en gestion de patrimoine. Dans cette optique, cinq placements nous semblent opportuns pour garnir sans trop de risques votre patrimoine (lire p. 22 et 24).

En premier lieu, l'assurance-vie apparaît toujours comme un incontournable, d'autant que les fonds en euros résistent étonnamment à l'inflation (lire p. 22). Mais, pour atteindre des rendements vraiment attrayants, il est nécessaire aujourd'hui d'y placer des unités de compte, telles que les SCPI. D'ailleurs, de plus en plus d'assureurs imposent des UC aux nouveaux souscripteurs.

L'immobilier apparaît toujours comme la valeur refuge par excellence, délivrant encore des rendements attrayants (sauf à Paris, davantage envisagée comme une pierre dite « patrimoniale »). Louer en meublé est, à ce jour, l'option la plus intéressante et la plus souple pour le bailleur (lire p. 24). Mais il faudra bien ficeler son dossier d'emprunt, les banques étant plus exigeantes. « Elles ne regardent plus le reste-à-vivre mais les 33 % d'endettement, informe Ludovic Huzieux, d'Artémis Courtage. Un apport d'au moins 10 % est aussi un prérequis ». Les plus à l'aise financièrement ont tout intérêt à se tourner vers

l'achat en nue-propriété, qui, avec sa forte décote, permet de se prémunir contre une éventuelle chute des prix de l'immobilier (même si on en est loin à l'heure actuelle).

Autre placement immobilier qui surmonte bien la crise actuelle : les SCPI, à condition de les préférer diversifiées et/ou disposant d'actifs bien implantés (lire p. 22).

Aussi, pourquoi ne pas aider

financièrement un promoteur à boucler son programme ? Lancé il y a quelques années, le crowdfunding immobilier a su prouver que l'on pouvait y placer une (petite) partie de son épargne et en récolter un joli rendement (lire p. 24).

Enfin, pour un profil plus offensif, en complément de ce dossier, nous vous présentons notre sélection d'Investir 10 OPCVM.

L'EXPERTISE

Préférence pour la sécurité et la liquidité

PHILIPPE CREVEL / DIRECTEUR DU CERCLE DE L'ÉPARGNE



Pourquoi et comment les Français ont-ils pu autant épargner ?

Près de 100 milliards d'euros d'épargne, c'est en effet du jamais-vu. Au départ, il s'agissait surtout

d'une épargne subie, car les Français ne pouvaient plus dépenser à cause du confinement. Si la consommation de biens a retrouvé son niveau du début de l'année, il n'en est pas de même en matière de services. Les ménages hésitent encore à prendre les transports, à aller au restaurant ou à un spectacle. Ensuite, ils n'ont pas puisé dans leurs bas de laine après le déconfinement par crainte de l'avenir. Les annonces sur les faillites d'entreprises et les destructions d'emplois incitent à maintenir un fort volant d'épargne de précaution.

Qu'ont-ils fait de tout cet argent ?

Les dépôts à vue sont le premier réceptacle de cette épargne contrainte, avec plus de 45 milliards d'euros, même si cela ne rapporte rien. Puis viennent le livret A, qui rapporte 0,5%, et les livrets bancaires, malgré un rendement moyen de seule-

ment 0,13%. Même le livret d'épargne populaire, le LEP, qui était en déclin depuis plusieurs années, enregistre une collecte positive depuis le mois de mars tout comme le livret d'épargne jeune. La préférence pour la liquidité et la sécurité prime sur celle pour le rendement.

La collecte de l'assurance-vie, elle, a certes ralenti, mais il n'y a pas eu plus de rachats que habituellement. Cette année, il faut mettre à part les mois de mars, avril et mai, marqués par la fermeture des agences bancaires et d'assurances. Un retour progressif à la normale s'opère depuis le mois de mai (-0,5 milliard d'euros de collecte nette en juillet, contre -6,2 milliards entre mars et mai). Le fait que les assureurs imposent désormais au moins 20% à 30% d'unités de compte, en pleine période d'incertitudes, peut expliquer également la contreperformance relative de l'assurance-vie.

Constatez-vous de nouvelles aspirations ?

Paradoxalement, malgré cette appétence pour la sécurité, il n'y a jamais eu autant de nouveaux actionnaires que ces derniers mois ! Plus de 150.000 Français ont fait leur entrée en Bourse, qui plus est au bon moment, lorsque le Cac avait vraiment décroché. Le krach a été très marqué, mais très court, ce qui a incité les épargnants à investir. Autre constat : le monde des actionnaires est habituellement plutôt « âgé », surtout composé par des plus de 50 ans. Cette fois, ces néophytes sont, à l'inverse, plus jeunes.

Toutefois, dans leur grande majorité, les ménages continueront, dans les prochaines semaines, à gonfler leur poche d'épargne de précaution, tant qu'il n'y aura pas de retour à la normale...

D'ailleurs, on constate qu'après chaque crise, le volume de l'épargne de précaution diminue, mais reste supérieur à son niveau d'origine.

1 ASSURANCE-VIE

Les fonds en euros font de la résistance grâce à l'inflation

On entend tous les jours le même refrain : les taux baissent et, avec eux, le rendement proposé par le support sécurisé des assurances-vie. Il peut donc sembler paradoxal d'inclure les fonds en euros dans les meilleurs placements du moment. Ils rassemblent toujours près de 80 % de l'encours, mais ils n'ont proposé que 1,33 % en moyenne en 2019, et les professionnels les attendent à 1 % en 2020.

Pourtant, « parmi les produits qui offrent une protection du capital, ils restent intéressants, note Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne. En comparaison, le livret A ou le livret de développement durable et solidaire sont des produits limités en volume [22.950 € et 12.000 € respectivement], et il n'y a pas photo avec les livrets bancaires ». Aucun, en effet, n'arrive à offrir un accès illimité et un rendement du niveau des fonds en euros : même en retenant les prélèvements sociaux (17,2 %), ils offriraient 0,878 % pour 2020. Pas de quoi devenir riche comme Crésus, mais – nouveauté cette année – gagner un peu en pouvoir d'achat. Car depuis deux ans, les fonds en

euros flirtaient avec l'inflation, au point qu'ils ne parvenaient pas, ou à peine, à la couvrir. Mais en 2020, la crise économique liée au coronavirus apporte avec elle une chute considérable de l'indice des prix à la consommation, face à laquelle les multiples plans de relance semblent impuissants.

EN PROFITER TANT QU'IL EST ENCORE TEMPS

L'inflation n'est, sur un an glissant en août, que de 0,5 %, d'après l'Insee. Cela donnerait donc un gain de pouvoir d'achat net de 0,378 % grâce aux fonds en euros. « C'est du grand luxe, considère Cyrille Chartier-Kastler, fondateur du cabinet Facts & Figures. Il faut avoir conscience que c'est beaucoup plus que l'OAT. » La France souscrit ainsi des prêts à 10 ans (dits « OAT », obligations assimilables du Trésor) avec un taux d'intérêt de -0,2 %, c'est-à-dire qu'elle est payée pour emprunter. Or les fonds en euros sont massivement investis sur ce type d'actif. Cyrille Chartier-Kastler ne pense pas que les fonds en euros descendront à 0 % ni en territoire négatif (ils le peuvent uniquement s'il est prévu dans les conditions générales que les frais de gestion peu-

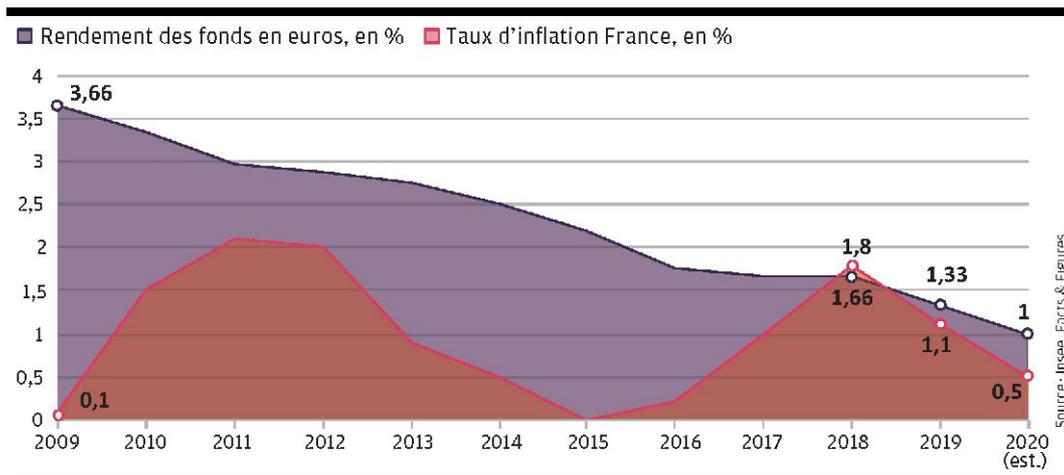
vent être amputés en cas de participation aux bénéfices nulle). « Le rendement va progressivement atterrir à 0,5 % ou 0,7 %, jamais en dessous, car les compagnies ne prennent pas que de la dette française, mais aussi de pays moins bien notés ou d'entreprises », juge-t-il. La qualité des actifs se dégrade un peu pour continuer à proposer un rendement.

Mais les assureurs freinent des quatre fers quand leurs clients veulent tout mettre sur les fonds en euros. Ils imposent de plus en plus d'investir une partie du capital en placements non garantis en capital (unités de compte). Ce qui est logique avec une épargne de long terme afin d'aller chercher une meilleure performance. Allianz a même annoncé qu'elle ferait sauter l'effet cliquet (sécurisation des gains du fonds en euros) pour ses nouveaux contrats : la participation aux bénéfices ira directement sur des unités de compte.

Mais si l'on veut profiter encore du triptyque liquidité, rendement et sécurité, c'est le moment ou jamais. D'autant que la fiscalité de l'assurance-vie demeure très douce, ce qui pourrait se dégrader vu les besoins en recettes de l'Etat. — RÉMY DEMICHELIS



Le couple prend de la distance



Quelques contrats avec de bons fonds en euros

DISTRIBUTEUR	ASSUREUR	CONTRAT	NOMBRE D'UNITÉS DE COMPTE	RENDEMENT DU FONDS EN EUROS 2019	RENDEMENT ANNUALISÉ DU FONDS EN EUROS SUR 3 ANS
CONTRATS MULTISUPPORTS AVEC UNE OFFRE UC RESTREINTE					
ASAC-FAPÈS	ALLIANZ	ÉPARGNE RETRAITE 2+	52	2,05 %	2,37 %
GARANÇE	GARANÇE	GARANÇE ÉPARGNE	16	3 %	3,07 %
GMF VIE	GMF VIE	MULTÉO	11	1,9 %	2,03 %
CONTRATS MULTISUPPORTS AVEC UNE OFFRE UC ABONDANTE					
ASSURANCEVIE.COM	SURAVENIR	PUISSANCE AVENIR	694	1,6 %	1,87 %
ALTAPROFITS	SWISS LIFE	TITRES@VIE	459	1,3 % À 3 %	1,67 % (MIN.)
YOMONI	SURAVENIR	YOMONI VIE	170	1,6 %	1,87 %

Note : retrouvez plus d'informations dans nos dossiers d'investir du 13 juin et du 19 septembre.

2 SCPI Des rendements toujours attrayants à condition d'être sélectif

Bureaux désertés, commerces et restaurants bouclés durant deux mois... L'immobilier professionnel a souffert du confinement. Depuis, le retour à la normale se fait toujours attendre. Pourtant, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont, dans l'ensemble, bien encaissé. Bien sûr, la collecte a pris du plomb dans laie, à peine 900 millions d'euros au deuxième trimestre, après un premier trimestre record (2,4 milliards). Les épar-

gnants ont été logiquement attentistes, mais il n'y a eu ni mouvement de panique ni rachats intempestifs. « Il est trop tôt pour savoir si la crise a favorisé la souscription de SCPI, d'autant que l'assurance-vie est en décolle. On n'est pas sur un mouvement de collecte explosif », estime Nicolas Van Den Heude, directeur de l'épargne chez Sofidy. Les rendements, eux, semblent pour l'instant au rendez-vous. Face aux difficultés du locataire, les gérants ont privilégié le dia-

logue et accordé des délais de paiement. Mais le bilan est plutôt positif. Le taux de recouvrement moyen des loyers atteint 78 % au deuxième trimestre, selon le dernier observatoire des SCPI de Linxea. Sans surprise, l'hôtellerie et le commerce sont les classes d'actifs les plus affectées, alors que la santé, la logistique (dopée par l'e-commerce) et le résidentiel atteignent 100 %. « Aujourd'hui, le taux de recouvrement des loyers est un peu plus faible que celui de l'année dernière,

reconnait Nicolas Van Den Heude. Nous prévoyons toutefois une légère baisse sur le rendement. Ainsi, pour la SCPI Efimmo [100 % de bureaux en France et en Europe], nous sommes sur une hypothèse de 4,5 % à 4,8 % de rendement pour 2020, contre 5 % l'année dernière. » Dans l'ensemble, les gérants se montrent « plus confiants qu'au mois de mars dernier sur l'issue de cette année 2020, relève le site France SCPI. Tous s'accordent à dire que le rendement sera probablement supérieur à 4 % ». Certaines ont même déjà annoncé un rendement d'au moins 5 % pour cette année (voir tableau ci-dessous).

RÉSILIENCE

« C'est le plus important stress test que les SCPI ont subi depuis

leur création, et ce avec succès », juge Christophe Descohand, directeur de Moniwan. Globalement, ces véhicules pierre-papier démontrent pour l'instant une bonne résilience. « La SCPI est un placement qui résiste. Encore faut-il bien la sélectionner. Il vaut mieux s'attacher à ce qu'elle ait une bonne diversification géographique et sectorielle, être plus critique aujourd'hui sur les SCPI à thème, de type tourisme ou hôtellerie, juge Vincent Pelsez, banquier privé chez Natixis Wealth Management. De même, les difficultés s'accumulent pour les grandes galeries marchandes. » Les SCPI dites diversifiées, celles qui ont le patrimoine le plus granulaire, s'en sortent clairement mieux. Ce sont nos favorites

actuellement.

Les petits commerces alimentaires sont gagnants, à l'inverse des centres commerciaux, dont l'avenir est toujours préoccupant. Quant aux bureaux, l'actif historique des SCPI, la soudaine montée en puissance du télétravail pourrait remettre en cause le modèle à l'avenir. Pour l'heure, ces SCPI continuent de se porter bien. « Ce n'est pas la mort des bureaux : même s'il y a de nouveaux usages, les entreprises auront toujours besoin de sièges sociaux », tempère Nicolas Van Den Heude. « Intrinsèquement, la SCPI étant un investissement de longue durée, l'impact de la crise devrait être peu ou prou relativement neutre », conclut Christophe Descohand.



Une sélection de SCPI qui ont déjà annoncé une rémunération 2020 de 5 % au moins

Nom de la SCPI*	Nom de la société de gestion	Typologie	Objectif de rendement prévisionnel 2020	TDVM* 2018	TDVM 2019	Date de création	Minimum pour la souscription (en parts)	Dernier prix acquéreur (en €)	Souscription minimale selon le dernier prix acquéreur (en €)	Frais de gestion TTC annuel (en %)	Frais de souscription TTC à l'entrée (en %)	Type de capital	Capitalisation 31-12-2019 (en €)	Investissement 2019 (en €)	Collecte nette 2019 (en €)	Evolution de la capitalisation 2018-2019	Evolution du prix de part moyen 2018-2019	Evolution du prix de part moyen 2016-2019	Taux d'occupation financier 30-6-2020 (en %)	Démembrement	Versement programmé	Contrat d'assurance-vie	Crédit
Cœur de Régions	Sogerial	Diversifiée	6,25 %	6,25	6,25	15-11-2018	4	632,50	2.530	12	12	Variable	9.348.857,50	4.415.000	6.291.564,20	200 %	0,31 %	-	88,57	Oui	Oui	Non	Oui
ActivImmo	Alderan	Spécialisées	6 %	-	-	26-7-2019	10	610	6.100	12	10,8	Variable	6.313.500	1.400.000	6.313.500	-	-	-	100	Oui	Oui	Non	Oui
Kyaneos Pierre	Kyaneos Asset Management	Spécialisées	6 %	7,05	6,81	23-4-2018	10	1.060	10.600	8	11	Variable	19.260.800	13.982.900	16.917.520	921,79 %	2,06 %	-	79,6	Oui	Non	Non	Oui
NEO	Novaxia Investissement	Diversifiée	6 %	-	6,47	28-6-2019	1	180	180	18	0	Variable	16.883.820	16.437.770	8.371.980	-	-	-	100	Oui	Oui	Non	Oui
Corum Origin	Corum AM	Diversifiée	5,96 %	6,18	6,25	6-4-2012	1	1.090	1.090	13,2	12	Variable	1.867.542.780	398.040.000	366.666.764	26,04 %	1,17 %	2,61 %	97,3	Oui	Oui	Oui	Oui
Vendôme Régions	Norma Capital	Diversifiée	5,90 %	6,03	6,1	3-7-2015	5	655	3.275	12	12	Variable	136.039.570	76.085.579	82.015.570	158,75 %	1,14 %	1,46 %	97	Oui	Non	Non	Oui
Corum XL	Corum AM	Diversifiée	5,74 %	6,67	6,26	20-12-2016	1	189	189	13,2	12	Variable	644.846.265	356.810.000	418.832.853	185,04 %	0,67 %	-	99,9	Oui	Oui	Oui	Oui
Immo Placement	Atland Voisin	Diversifiée	5,38 %	5,48	5,51	20-6-1968	4	875	3.500	9,6	8,03	Fixe	231.252.090	21.604.110	15.079.710	9,49 %	3,6 %	4,81 %	93,58	Non	Non	Non	Non
CAP Foncières et Territoires	Foncières et Territoires	Diversifiée	5,30 %	5,1	5,34	13-12-2013	4	250	1.000	12	12	Variable	21.692.250	8.179.498,50	4.049.750	246,67 %	0 %	0 %	100	Oui	Non	Non	Oui
Epargne Pierre	Atland Voisin	Diversifiée	5,20 %	5,97	5,85	27-2-2013	10	205	2.050	11,96	11,96	Variable	1.002.112.775	393.084.000	481.319.480	92,36 %	0 %	0 %	95,82	Oui	Oui	Non	Oui
Altivia Cadence XII	Altivia REIM	Diversifiée	5,13 %	-	6,12	12-3-2019	10	200	2.000	12	10,8	Variable	26.282.000	22.823.000	21.737.600	-	-	-	89,9	Oui	Non	Oui	Oui
Foncières des Praticiens	Foncière Magellan	Spécialisées	5,10 %	-	5,1	4-10-2017	20	1.100	22.000	7,80	7,4	Variable	8.900.000	-	5.100.000	-	-	-	95,76	Oui	Non	Non	Non
Pierval Santé	Eurvale Asset Management	Spécialisées	5,01 %	5,05	5,05	17-10-2013	5	1.000	5.000	8,37	10,51	Variable	884.324.850	348.870.000	369.498.422	71,74 %	0 %	0 %	98,81	Oui	Non	Non	Oui

* TDVM : taux de distribution sur valeur de marché.
Source : Meilleuscpi.com.

■ Récemment créées.

3 IMMOBILIER

La crise n'a pas vraiment ébranlé les prix de la pierre

La pierre résiste, à peine ébranlée par la crise si particulière que nous venons de traverser. Même si le nombre de transactions sera forcément plus faible que l'année dernière à cause du confinement (918.000 ventes estimées, contre 1.059.000), il n'en restera pas moins équivalent à celui de 2017, « la troisième meilleure année en termes de volumes de transactions », souligne MeilleursAgents dans son baromètre de septembre.

PAS DE KRACH EN VUE

Dans ces conditions, difficile d'imaginer les prix de l'immobilier s'effondrer... Et en effet, « la pression reste globalement haussière (+1,9% entre le 1^{er} septembre 2019 et le 1^{er} septembre 2020) », constate MeilleursAgents. « On n'est pas du tout sur un krach ! », insiste Pierre Vidal, directeur Recherche du site spécialisé.

L'histoire montre d'ailleurs que la pierre est un placement qui résiste aux crises, nous confiait en mai Christian de Kérangal, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière. C'est l'un des placements les moins volatils et au couple rendement-risque les plus favorables.

Il est arrivé par le passé que les prix s'effondrent (notamment dans les années 1990), mais ils sont toujours remontés à de hauts niveaux, surtout dans les grandes villes. Depuis 2013, ils ne cessent de grimper, établissant

chaque année de nouveaux records (10.593 €/m² à Paris !).

À SAISIR !

Après un début d'année marqué par un nouveau bond des prix dans les métropoles (+5,8% à Lille et +7,1% à Toulouse, par exemple entre le 1^{er} septembre 2019 et le 15 mars 2020), on assiste toutefois à un ralentissement (voir carte ci-contre). Ils s'assagissent enfin, notamment dans la capitale, où la crise a mis un coup d'arrêt à la forte hausse des prix. D'ici à septembre 2021, ils devraient regagner au maximum 2% à Paris (entre 2 et 4% à Lille, la plus forte valorisation à venir), mais reculer dans d'autres grandes villes (jusqu'à -2% à Nice et à Montpellier). Au total, les prix devraient baisser de 1% sur le territoire national dans les douze prochains mois.

La correction actuelle apparaît donc comme une aubaine pour l'investisseur, s'il souhaite acheter dans l'ancien !

Certains ne s'y sont pas trompés. Dans le réseau d'agences Nestenn, on constate un vrai retour des investisseurs locatifs depuis juin.

« C'est stratégique, estime Olivier Alonso, le président du groupe. Ils ne souhaitent pas forcément un rendement élevé, mais plutôt sécuriser une partie de leur capital. » L'immobilier est plus que jamais un incontournable du patrimoine.

« La notion de pierre valeur refuge s'est nettement amplifiée dans l'esprit des acheteurs depuis le

déconfinement », a confirmé Thierry Delesalle, notaire à Paris, lors de la conférence de presse de rentrée des Notaires du Grand Paris. A ce titre, acheter dans la capitale ou au cœur des grandes villes remplit ce rôle, à condition d'appréhender l'achat immobilier comme un investissement de long terme.

OÙ ACHETER ?

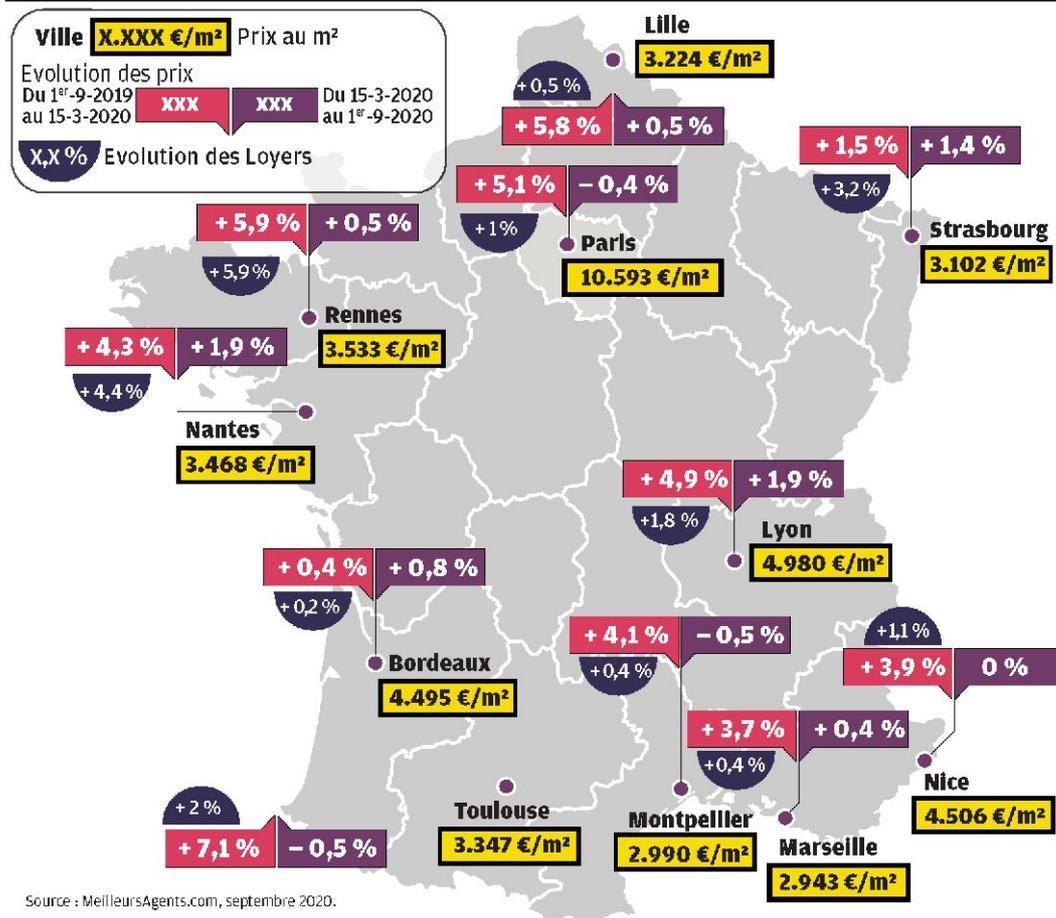
Les zones géographiques dans lesquelles l'investissement est le plus sûr, à la fois pour trouver un locataire, avoir un rendement correct (de l'ordre de 3% à 4%) et viser une plus-value à la revente, restent les métropoles.

Toutes les villes ne sont toutefois pas logées à la même enseigne, et il faut se méfier des rendements très élevés, qui peuvent cacher un marché locatif atone, par exemple au Havre ou à Grenoble. L'investissement n'y est pas totalement déconseillé, mais il faut bien cibler la demande et préférer le centre-ville. Dans tous les cas, le choix du quartier est, lui aussi, déterminant (transports, commerces, écoles...).

AVANTAGE AUX MEUBLÉS

Acheter un bien locatif, oui, mais pour quoi faire ? La location meublée vous apportera un rendement forcément plus intéressant, puisque le logement se loue plus cher. De plus, « les loyers sont défiscalisés », rappelle Karl Tous-saint du Wast, cofondateur de Netinvestissement. Avec le statut

Les prix ralentissent dans les grandes villes alors que les loyers augmentent



de LMNP (loueur en meublé non professionnel), vous bénéficiez en effet d'un abattement de 50 % sur vos recettes (régime micro-BIC) ou davantage si vous déclarez au réel (déduction charge par charge au centime près). La souplesse du bail – neuf mois pour un étudiant ou pour un professionnel en mobilité et douze mois dans les autres cas – est une bonne option pour ne pas subir d'impayés de loyers trop longtemps. Au contraire, il est

aujourd'hui totalement déconseillé de se lancer dans la location saisonnière... « Les propriétaires de biens tel Airbnb n'ont perçu pour la plupart aucun loyer ces six derniers mois, et la situation ne devrait pas s'améliorer rapidement », prévient **Karl Toussaint du Wast**. L'alternative séduisante du moment est d'investir dans une résidence avec services. D'abord, parce que la demande locative ne faiblit pas, surtout pour les résidences étudiantes, les résidences

seniors et les Ehpad. Malgré le contexte sanitaire actuel, la demande des étudiants est toujours très forte et il y a une réelle pénurie de logements dans les grandes villes. Dans les Ehpad, les listes d'attente, elles, restent toujours aussi longues... Ensuite, parce que les exploitants vous garantissent le paiement des loyers, même en cas de vacance. Il vaut mieux, à l'inverse, éviter les résidences de tourisme pour quelque temps...

4 INVESTISSEMENT

La nue-propiété, idéale pour éviter les aléas du marché

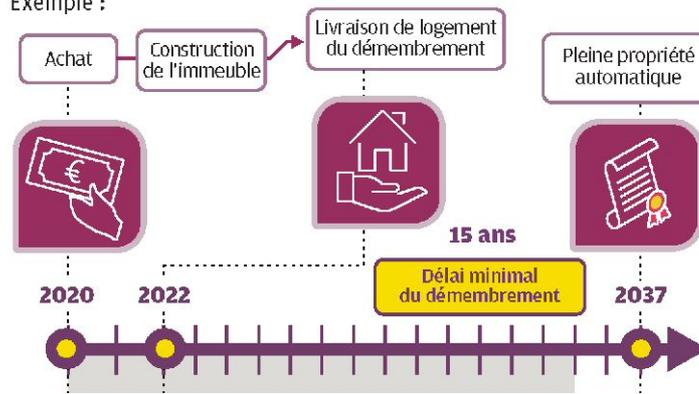
« **D**epuis la réforme des retraites en 2019 [pour l'instant suspendue], nous voyons arriver des investisseurs plus jeunes, entre 35 et 45 ans, alors que, auparavant, la nue-propiété intéressait surtout ceux qui payaient l'ISF, le plus souvent des cinquantenaires et plus, remarque Jean-Baptiste de Pascal, directeur du développement et de la fiscalité chez Inter Invest. Depuis le déconfinement, nous avons beaucoup de sollicitations de particuliers souhaitant comprendre ce mécanisme. La volatilité des actions, ces derniers mois, a ramené d'autant plus les investisseurs vers l'immobilier. »

ANTI-KRACH

Acheter en nue-propiété est, en effet, un moyen de se prémunir contre la baisse des prix de l'immobilier, grâce à la décote importante dont on bénéficie à l'achat (en général de 40 % du prix du bien en pleine propriété). Il protège aussi l'investisseur des aléas de loyers impayés... puisqu'il n'en touche aucun durant toute la durée de l'opération (d'où la forte décote). Selon un récent sondage mené par Perl, précurseur dans le domaine, 95 % des experts du patrimoine estiment que l'investis-

Schéma de vie d'un achat en nue-propiété

Exemple :



issement en nue-propiété est « un produit adapté à la situation actuelle ».

En bref, le particulier achète la nue-propiété d'un bien via un programme dédié, tandis que l'usufruit est confié à un bailleur institutionnel, qui se charge des locataires, paie les charges et les impôts fonciers. Ce dernier perçoit aussi les loyers, ce qui suppose une bonne assise financière pour l'acheteur, puisqu'il ne peut compenser son éventuel crédit. Le plus souvent, ce type d'opération dure au moins quinze ans, voire vingt ans à Paris. A son terme, l'acheteur récupère automatiquement la pleine propriété du bien (qu'il revend le plus sou-

vent), l'usufruitier ayant pris soin en amont de reloger ses locataires et de remettre le logement en état (des obligations consignées dans la convention de démembrement, le contrat signé entre les deux parties).

C'est donc un placement de long terme, même si le marché secondaire est clairement en faveur des vendeurs. « Le marché est très étroit, avec beaucoup de demandeurs mais peu de biens de "seconde main" à vendre », confie Jean-Baptiste de Pascal.

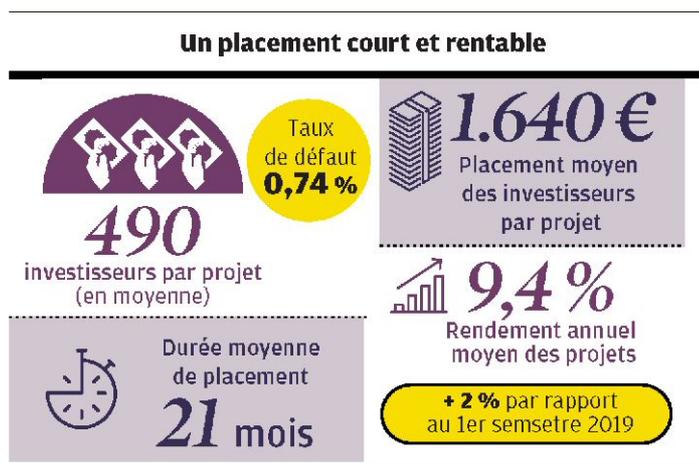
Le ticket d'entrée, lui, est très variable selon le bien et l'emplacement : par exemple, pour un deux-pièces, dès 64.000 € à Dijon, ou 122.000 € à Toulouse.

5 ATYPIQUE Le crowdfunding immobilier gagne du terrain

Avec un rendement annuel moyen flatteur de 9,4% et un taux de défaut de 1% à peine, il n'est guère étonnant que le financement participatif immobilier (ou crowdfunding) attire de plus en plus d'investisseurs, même si cela reste bien marginal. Avec 184 millions d'euros collectés sur les six premiers mois de l'année, le secteur poursuit sa belle croissance (+ 43 % par rapport à la même période l'an dernier), malgré la Covid-19, selon le dernier baromètre de Fundimmo (qui agrège les données de 26 plateformes).

TAUX DE DÉFAUT STABLE

Rappelons que ce placement atypique consiste à aider financièrement un promoteur à boucler son projet (résidentiel à 86 % du temps), via des plateformes Internet dédiées (Anaxago, Clubfunding, Homunity, Wiseed...) qui l'étudient et le valident avant de le proposer aux investisseurs. Une fois les parts achetées (1.640 € placés, en moyenne, selon le baromètre), le capital est immobilisé jusqu'à la vente des lots par le promoteur. Les investisseurs récupèrent alors leur mise, bonifiée des intérêts. Koregraf, l'un des premiers à s'être développé sur ce créneau



depuis 2014, vient ainsi de procéder au remboursement de trois opérations immobilières, en Ille-et-Vilaine, dans le Rhône et en Gironde, qui ont permis aux souscripteurs de percevoir entre 8 % et 10 % de rendement brut annuel, pour des périodes d'immobilisation de dix-sept à vingt mois. « L'un des intérêts majeurs de ce placement, outre le rendement, c'est bien la très courte durée d'immobilisation », souligne **Karl Toussaint du Wast**, cofondateur de Netinvestissement, cabinet de conseil en gestion de patrimoine. Une différence notable par rapport aux autres véhicules d'investissement dans les entreprises, tel les fonds d'invest-

tissement de proximité (FIP), pour lesquels la loi impose de conserver ses titres au moins cinq ans, avec, à la clé, un rendement beaucoup plus aléatoire. Mais attention, « avec le crowdfunding immobilier, le capital n'est pas non plus garanti, même si, pour l'instant, le taux de défaut est faible, prévient **Karl Toussaint du Wast**. A cause du confinement, les chantiers ont pris du retard, et il risque d'y avoir un décalage de quatre à six mois dans les remboursements ». Le taux de retard moyen est en effet en hausse de 3 points environ et s'élève désormais à 10 %, mais le taux de défaut (le non-remboursement des investisseurs) est (encore) stable en 2020.