

The logo for NEOFA consists of the letters 'N', 'E', 'O', 'F', and 'A' in a dark grey, sans-serif font. The letter 'E' is replaced by three horizontal lines, and the letter 'O' is replaced by a solid orange circle.

NEOFA

Comment
placer son
argent
en 2022 ?

Comment placer son argent en 2022 ?

SOMMAIRE

PARTIE 1 : 5 conseils pour investir son argent en 2022	1
PARTIE 2 : Horizon de placement : investir intelligemment et sereinement son épargne	3
PARTIE 3 : Sécuriser avec les livrets d'épargne	6
PARTIE 4 : Pérenniser avec l'assurance-vie	13
PARTIE 5 : Dynamiser avec les placements financiers	20
PARTIE 6 : Préparer l'avenir avec l'épargne retraite	31
PARTIE 7 : Renforcer son patrimoine avec l'immobilier	37
PARTIE 8 : Financer son investissement locatif	57
PARTIE 9 : Comment commencer à investir ?	59
PARTIE 10 : Pourquoi être accompagné pour ses investissements ?	61



PARTIE 1 :

5 conseils pour investir son argent en 2022

Comment valoriser son patrimoine ? Découvrez tous les meilleurs conseils Neofa pour faire fructifier votre argent.

Conseil n°1 : renseignez-vous avant de vous lancer

Investir son argent n'a rien à voir avec un jeu de hasard ! Hors de question de foncer tête baissée en investissant dans tout et n'importe quoi, sans aucune logique. Renseignez-vous auprès de **conseillers financiers indépendants** afin de déterminer votre **profil investisseur** et de sélectionner les placements les plus adaptés à vos besoins et objectifs. De votre côté, familiarisez-vous avec les termes parfois barbares du monde de la finance. C'est l'occasion de mieux comprendre le fonctionnement des actions, SCPI et autres OPCVM. Pas besoin d'un bac+5 en finance pour cela ! Un peu de bon sens et de persévérance suffisent.

Conseil n° 2 : découvrez l'investisseur qui sommeille en vous

Inutile de vous allonger sur le divan de votre thérapeute. Une feuille, un stylo... Et c'est parti ! Commencez par faire le point sur votre **situation personnelle et patrimoniale**. Réfléchissez ensuite à votre état d'esprit.

“Êtes-vous plutôt un requin de la finance, un investisseur prudent ou un contribuable éthique ?”

Prenez également le temps de déterminer vos objectifs en fonction de vos besoins. Souhaitez-vous une **rentabilité immédiate** ou êtes-vous prêt à investir sur le long terme ?

En fonction de vos réponses, certains placements devront être privilégiés.

Conseil n°3 : investissez sans attendre

“Il n'est jamais trop tard (ni trop tôt) pour investir son argent.”

Quel est le bon moment pour **investir votre argent** ? Notre réponse est toute simple : aujourd'hui ! Plus tôt vous réalisez des placements, plus votre **épargne** aura le temps de faire des petits. Pour les jeunes, cela n'est pas toujours une priorité. Pourtant, c'est idéal pour préparer efficacement sa retraite et disposer d'un peu d'argent pour réaliser tous ses projets. Vous avez déjà plus de cinquante ans ? Il n'est jamais trop tard pour investir son argent. Épargne retraite, assurance-vie ou immobilier... De nombreux produits offrent des solutions d'investissements intéressantes pour les moins jeunes.

Conseil n°4 : répartissez les risques en diversifiant vos placements

“Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier”.

Voilà l'expression à toujours garder en tête pour investir son argent sereinement. N'oubliez jamais : des placements 100 % sûrs, cela n'existe pas. Alors, pour éviter de tout perdre, **minimiser vos risques** en investissant dans l'immobilier locatif, les actions, les obligations et les produits monétaires. Ces catégories d'investissement ne produisent jamais de mauvaises performances en même temps. Peu importe donc votre âge et votre aversion aux risques, sur le long terme, vous avez tout à gagner.

Conseil n°5 : conservez toujours une épargne de précaution

Nos grands-parents avaient bien raison : garder un bas de laine en cas de coup dur ou d'imprévu est indispensable. Comme nous vous le disions un peu plus haut, placer son argent n'offre pas toujours la **rentabilité** espérée. Autant prendre quelques précautions en laissant dormir entre 6 et 12 mois de liquidités bien au chaud (sur un livret A par exemple). Alors certes, vous ne gagnerez pas grand-chose. Mais en cas de besoin, vous êtes certain de pouvoir **retirer votre argent sans condition** !



Vous êtes prêt à **investir votre argent** ? Il existe une grande quantité de solutions pour accroître votre patrimoine. Pour des conseils personnalisés, contactez sans tarder les conseillers patrimoniaux Neofa.

PARTIE 2 :

Horizon de placement : investir intelligemment et sereinement son épargne

En matière d'investissement, comme dans la vie, vous êtes unique ! Ne vous jetez donc pas sur le premier placement conseillé par votre voisin. S'il correspond parfaitement à ses besoins, il n'est peut-être pas adapté à votre profil d'investisseur. Situation personnelle, niveau de tolérance au risque, connaissances en matière de placement, sont autant d'éléments essentiels pour broser votre portrait d'investisseur. Sans oublier l'horizon de placement ! Pilier d'une stratégie patrimoniale gagnante, il ne dépend que de vous et de vos projets.

Qu'est-ce que l'horizon de placement (ou horizon d'investissement) ?

Vos enfants commencent leurs études supérieures dans 5 ans ? Vous partez à la retraite d'ici 10 ans ? Vous aimeriez devenir propriétaire avant vos quarante ans ? Tous ces beaux projets impactent nécessairement la date d'échéance de votre investissement, c'est-à-dire du délai dans lequel vous souhaitez récupérer vos fonds. En jargon financier, les conseillers en patrimoine appellent cela l'horizon de placement. Ce dernier peut être :

- À court terme lorsque l'investisseur souhaite récupérer son argent dans les trois ans à venir.
- À moyen terme si ce délai est situé entre 3 et 8 ans.
- À long terme lorsque les fonds peuvent être placés pendant une durée supérieure à 8 ans.

“L'horizon de placement est l'un des premiers termes du jargon financier à connaître pour réussir ses investissements et valoriser son patrimoine.”

L'horizon de placement de l'investisseur est essentiel pour sélectionner un produit d'épargne en adéquation avec vos projets. En effet, un placement inadapté peut causer des problèmes de liquidités au souscripteur et lui procurer un rendement bien inférieur aux attentes. Enfin, des pénalités fiscales ou contractuelles peuvent s'appliquer et fortement impacter la rentabilité financière de l'investissement.

Pourquoi déterminer l'horizon de placement est-il important ?

Tout d'abord, connaître son horizon d'investissement permet de mettre en place une stratégie d'épargne performante, basée sur les risques. Si vous souhaitez investir à court terme, vous opterez pour un placement sans risque avec une forte liquidité. Dans ce cas, votre rentabilité sera sans doute bien moins importante. Au contraire, si vous êtes prêt à bloquer votre épargne pendant plusieurs années, vous allez pouvoir investir sur des actifs plus risqués, et profiter d'un rendement plus intéressant.

“Avant d'investir votre argent, vérifiez que votre horizon de placement est bien conforme aux avantages fiscaux offerts. Dans le cas contraire, passez votre chemin...”

Par ailleurs, votre horizon de placement est aussi un critère déterminant dans la souscription de produits offrant des avantages fiscaux. Par exemple, l'investissement locatif Pinel nécessite une mise en location du bien pendant au moins 9 ans. Pour une assurance-vie, vous devez patienter pendant au moins 8 ans. À défaut, vous perdez les bénéfices de vos exonérations d'impôt. Quel dommage !



Comment définir son horizon d'investissement ?

Le délai de votre **investissement** ne se définit pas d'un coup de baguette magique. Plusieurs critères doivent être pris en considération.

Votre âge



Tout d'abord, l'horizon de placement est fixé par rapport à votre âge. La durée d'un investissement pour un **jeune actif** est ainsi totalement différente de celle préconisée pour un **retraité**. Si vous avez moins de 30 ans, un horizon à long terme avec la constitution d'une **épargne de précaution** doit être privilégié. A contrario, à plus de 45 ans, il est temps d'orienter ses investissements sur des **actifs diversifiés** et, pourquoi pas, de prendre un peu plus de risques. À l'heure de la retraite, levez le pied pour éviter les pertes et favoriser la constitution d'un **revenu complémentaire**. Un bon rendement peu risqué pour mettre un peu de beurre dans les épinards et profiter de la vie !

Vos objectifs patrimoniaux



Vous rêvez d'acquérir une résidence secondaire ? Vos enfants entrent bientôt à l'université ? Vous souhaitez anticiper votre **succession** ? Voilà des informations capitales à transmettre à votre conseiller en patrimoine pour fixer votre horizon de placement. Il vous guidera alors vers une **épargne programmée** vous permettant de disposer d'un **capital** en cas de besoin. Une solution idéale pour atteindre vos objectifs et réaliser tous vos projets !

Votre sensibilité au risque



Êtes-vous prêt à essayer des pertes ou gérez-vous votre argent au millimètre ? L'**appétence** au risque est bien évidemment un critère à examiner de près avant toute souscription d'un **placement** à long terme. Elle dépend le plus souvent du montant de votre épargne, de vos compétences et connaissances en matière de placement ou encore de votre état psychologique. Gestion prudente, équilibrée, dynamique ou offensive, discutez-en avec votre conseiller en patrimoine pour définir l'horizon de placement qui vous convient.

Vos capacités financières



Si vos revenus sont importants, vous n'avez sans doute pas besoin de votre épargne et vous êtes à même de supporter davantage un éventuel coup dur. Votre stratégie patrimoniale aura tout intérêt à se construire sur le long terme. A contrario, un investissement ne doit jamais peser sur vos finances au quotidien. Si vos **capacités financières** sont réduites, il est préférable de vous orienter vers des **placements de courtes durées** afin de disposer de liquidités en cas de besoins.

Quels types d'investissements privilégier selon l'horizon de placement envisagé ?

Vous avez déterminé votre horizon de placement ? Bien joué ! Maintenant, il ne vous reste plus qu'à sélectionner les produits les plus adaptés.

Les placements à court terme

Pour un placement à court terme, les traditionnels **livrets A**, LDD, PEL et autres fonds euro des **contrats d'assurance-vie** sans droits d'entrée sont à privilégier. Ils sont idéaux pour se constituer une épargne de précaution et commencer en douceur à **valoriser son patrimoine**.

Les placements à moyen terme

Investir à moyen terme offre la possibilité aux investisseurs de se positionner sur des produits tels que les unités de compte de l'assurance-vie, les **contrats de capitalisation**, les OPCVM ou encore les ETF. Ce sont des placements particulièrement pertinents si vous avez entre 40 et 50 ans.

Les placements à long terme

Pour vous, investissement rime nécessairement avec **forte rentabilité** ? Les placements à long terme sont faits pour vous ! Investissez en **Bourse** par le biais d'un compte titres ou d'un PEA et profitez en bonus d'une fiscalité avantageuse. Les **investissements locatifs** dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation ou via une SCPI, par exemple, offrent également des rendements très intéressants sur le long terme. Dans ces cas de figure, vous ne serez pas en mesure de récupérer vos fonds avant de longues années et, en contrepartie, il sera nécessaire de valoriser généreusement votre épargne.



Une connaissance fine et précise de votre horizon de placement est la base indispensable d'une stratégie d'épargne réussie. Vous avez des doutes sur les **produits de placement** à sélectionner en conformité avec votre horizon d'investissement ? Pas d'inquiétude ! Les conseillers indépendants Neofa sont à votre disposition pour dénicher les meilleurs produits en fonction de votre horizon d'investissement.

PARTIE 3 :

Sécuriser avec les livrets d'épargne

3 raisons d'investir avec le livret d'épargne

Partir en vacances, s'offrir un ordinateur ou remplacer sa chaudière, les **livrets d'épargne** sont le placement privilégié par les Français pour faire face aux imprévus et financer leurs projets à court terme. Ils offrent par ailleurs des avantages particulièrement intéressants pour se constituer une épargne en toute sécurité :

1

Votre argent est **garanti par l'État** : en le plaçant sur un **livret réglementé**, vous ne prenez donc aucun risque.

2

En cas de coup dur ou simplement pour vous faire plaisir, pas d'inquiétude ! Vous pouvez **accéder à votre épargne** facilement, sans frais ni pénalité.

3

Certains **livrets réglementés** permettent à son titulaire d'être exonéré d'impôt et de prélèvements sociaux sur les intérêts générés. Vous profitez donc d'un rendement net sur ce type de produits.

Vous êtes convaincu par ces **produits de placement** simples et pratiques ? Découvrez en détail avec Neofa comment sécuriser son argent avec les **livrets d'épargne**.

Livret d'épargne : de quoi s'agit-il ?

Les **livrets d'épargne** sont les placements sans risque (ou presque) et à court terme par excellence ! On estime que près de 9 Français sur 10 en possèdent au moins un.

Le **livret d'épargne bancaire** est tout simplement un compte bancaire dont les sommes déposées génèrent des intérêts selon un taux fixé par les pouvoirs publics. Leur fonctionnement est simple. L'État fixe le pourcentage de rémunération des fonds placés et les intérêts perçus sont, en principe, exonérés d'impôts et de taxes. C'est pourquoi on parle aussi de **livrets réglementés**. Il existe plusieurs types :

- Livret A ;
- Livret d'épargne populaire (LEP) ;
- Livret de développement durable et solidaire (LDDS) ;
- Plan épargne logement (PEL) ;
- Compte épargne logement (CEL) ;
- Livret jeune.

Depuis 2013, détenir deux **livrets d'épargne** de même catégorie est strictement interdit par loi. Avant d'ouvrir un **livret réglementé**, votre banque doit donc vérifier si vous n'en possédez pas déjà un.

Depuis février 2020, la rentabilité de ce type de placement atteint péniblement les 0,5 %. N'espérez pas donc pas faire fortune avec ce type d'épargne bancaire. Les **livrets d'épargne** offrent néanmoins des solutions intéressantes pour se constituer une **épargne de précaution** sécurisée.

Investir avec le Livret A

Descriptif du produit

Vous le connaissez forcément. Le **Livret A** demeure un placement simple à ouvrir permettant de se constituer un bas de laine tout en conservant les fonds disponibles en cas de besoin. Il est ouvert à toute personne résidant en France, majeure ou mineure.

Son fonctionnement est relativement simple. Vous alimentez votre **Livret A** par virement, sans frais, à partir d'un compte courant détenu dans la même banque. Vous pouvez réaliser des versements jusqu'à 22 950 €, retirer vos fonds à tout moment ou fermer votre livret gratuitement, sans contrainte d'ancienneté, ni conséquence fiscale. Son taux de rémunération, fixé deux fois par an par l'État, est aujourd'hui de 0,50 %. Pas de quoi faire fortune !

Avantages et inconvénients

Ouvrir un Livret A présente un certain nombre d'avantages :

- Il est proposé par tous les établissements bancaires à toutes les personnes physiques et à certaines personnes morales ;
- Il ne présente quasiment aucun risque ;
- Il est toujours liquide puisque vos fonds sont récupérables à tout moment sans aucune condition ;
- Il n'est pas fiscalisé ;
- La rémunération de votre argent ne varie pas au fil des jours, le taux du Livret A étant fixé trimestriellement chaque année ;
- Pour l'ouverture de votre Livret A, vous n'avez besoin que de réaliser un versement de 10 euros.

Le **Livret A** présente un certain nombre d'inconvénients à bien prendre en compte avant de l'utiliser comme solution de placement :

- Son **taux de rendement** demeure extrêmement faible et l'inflation actuelle réduit encore un peu plus la rentabilité de votre épargne ;
- Il est interdit d'ouvrir plusieurs Livret A ;

- Son plafonnement limite considérablement l'utilité de ce placement et impose aux particuliers de chercher d'autres produits pour se constituer une épargne de précaution.

Rendement estimé en 2022

Portée par l'envolée des prix de l'énergie et des matières premières, depuis quelques mois l'inflation accélère. Selon l'Insee, elle atteint ainsi, sur un an, 2,6 % (hors tabac) en octobre 2021. Le **rendement réel du Livret A**, c'est-à-dire une fois l'inflation déduite, devrait donc passer en négatif. Alors que l'État refusait jusqu'à présent de revaloriser la rémunération de ce placement, cette tendance pourrait changer la donne, son mode de calcul prenant justement en compte le niveau d'inflation. Potentiellement révisé tous les trimestres, le taux de **rémunération du Livret A** pourrait connaître une hausse dès le début de l'année 2022.



Notre avis pour 2022

Vous souhaitez **ouvrir un Livret A** ? Pourquoi pas ! Malgré un rendement moindre à prévoir, ce placement demeure une solution simple et surtout garantie pour ne pas immobiliser ses fonds.

Les jeunes ont d'ailleurs tout intérêt à demander l'ouverture d'un Livret A à leur banque pour se constituer une épargne de précaution. Mais attention, pour préparer votre retraite, oubliez ! D'autres produits d'épargne, adossés à des dispositifs de défiscalisation par exemple, offrent des rémunérations bien plus intéressantes.

Investir avec le Livret de Développement Durable et Solidaire (LDDS)

Descriptif du produit

Toutes les banques proposent ce livret réglementé anciennement appelé Codevi. Ce **produit d'épargne** est très similaire dans son principe au **Livret A**. Vous ouvrez gratuitement un compte sur lequel vous déposez des fonds, disponibles à tout moment et rémunérés à un taux fixé par l'État.

Cependant, contrairement au **Livret A**, le **LDDS** est offert uniquement aux personnes majeures fiscalisées en France. La loi ne prévoit pas de montant minimum pour ouvrir un LDDS. La plupart des établissements imposent néanmoins un versement initial de 15 €. Le **plafond du LDDS** est par ailleurs de seulement 12 000 € (hors intérêt). Enfin, son taux de rémunération, comme pour le Livret A, reste pour le moment, fixé à 0,50 %.

Vous l'ignorez peut-être mais depuis le 1er juin 2020, le **LDDS** comporte un dispositif de dons libres pour soutenir le financement de l'économie sociale et solidaire. Si vous le souhaitez, vous pouvez effectuer un don en capital, défiscalisable en partie à une ou plusieurs associations de votre choix dont la liste est définie par votre banque. C'est donc l'occasion d'épargner tout en réalisant une bonne action !

Avantages et inconvénients

Parmi les avantages du **Livret de développement durable et solidaire**, on peut noter :

- Un placement simple, gratuit et sécurisé des fonds ;
- De l'argent disponible à tout moment ;
- Une fiscalité inexistante ;
- Une rémunération connue à l'avance ;
- Un ticket d'entrée très faible ;
- L'argent versé sur un **LDDS** aide notamment au développement industriel, aux travaux d'économies d'énergie dans les logements et aux associations.

Les inconvénients sont quant à eux très similaires à ceux du Livret A :

- Un plafond de versement de 12 000 € seulement limitant ainsi les possibilités d'épargne pour des projets d'envergure ;
- Une rémunération très faible qui ne permet pas de couvrir l'inflation actuelle ;
- L'interdiction de cumuler plusieurs **LDDS** : dans un même foyer fiscal, il ne peut y avoir plus de deux **Livrets de développement durable et solidaire**.

Rendement estimé en 2022

Vous l'aurez compris, pour 2022 le constat est le même que pour le **Livret A**. L'inflation élevée impacte fortement la **rentabilité des LDDS**. Le taux est néanmoins modifiable deux fois par an, le 1^{er} février et le 1^{er} août. Une nouvelle formule de calcul, adoptée en février 2020 fixe la **rémunération du LDDS** à la moyenne semestrielle de l'inflation et des taux bancaires à court terme. L'augmentation actuelle du coût de la vie devrait donc probablement entraîner une augmentation du **taux applicable aux LDDS en 2022**.



Notre avis pour 2022

Vous envisagez d'**ouvrir un LDDS** ? Bonne idée mais uniquement pour vous constituer un peu d'épargne en vue d'un projet à court terme. Ne comptez pas sur ce **produit d'épargne** pour vous aider à préparer votre retraite ou à acheter votre résidence principale. Sa faible rémunération le rend en effet inopérant pour financer de grands projets.

Investir avec le Livret d'épargne populaire (LEP)

Descriptif du produit

Mis en place en 1982, le **Livret d'épargne populaire (LEP)** est un placement réservé aux ménages les plus modestes.

Si le **Livret A** peut être souscrit par tous les particuliers, le LEP est disponible uniquement pour les personnes fiscalisées en France ne dépassant pas un plafond de ressources fixé en fonction du nombre de personnes composant votre foyer fiscal. Sur le territoire métropolitain, ces plafonds varient entre 20 016 € pour une part fiscale à 52 086 € pour quatre parts. Si au cours de l'année, vos revenus dépassent ces limites, vous pouvez conserver votre **LEP** seulement si l'année suivante, vos revenus repassent en dessous des montants applicables.

Par ailleurs, comme les autres **livrets d'épargne**, le **LEP** est limité à un seul produit par personne (deux maximum par foyer fiscal). Lors de l'**ouverture du LEP**, vous devez par ailleurs verser sur le compte un montant minimum de 30 €. Le total de vos versements ne doit, quant à lui, pas dépasser 7 700 €. Enfin, le **taux d'intérêt annuel du LEP** est actuellement de 1,00 %.

Avantages et inconvénients

L'un des **avantages majeurs du LEP** est qu'il offre aux épargnants la possibilité de se constituer une réserve d'argent sans prendre aucun risque, ou presque. Par ailleurs, le **LEP** permet de profiter chaque année d'un rendement net, exonéré d'impôts sur le revenu et de cotisations sociales.

Autre avantage fondamental proposé par le **PEL** : votre épargne est parfaitement liquide. En cas d'imprévu, de coup dur ou simplement pour vous faire plaisir, vous pouvez retirer votre argent, sans aucuns frais ni condition de durée de détention.

Enfin, le **livret d'épargne populaire** propose un taux de rendement encore supérieur à celui du **Livret A**.

D'un autre côté, le **LEP** demeure, notamment du fait de son plafond relativement bas, une simple solution d'appoint. Il doit donc être considéré comme une option pertinente uniquement pour les personnes ayant des objectifs d'épargne limités.

Par ailleurs, ses conditions d'ouverture limitent le nombre d'épargnants autorisés à bénéficier de ce produit. En cas de dépassement des plafonds de ressources, les bénéficiaires sont invités par les établissements bancaires à **demande la clôture du LEP**, au plus tard le 31 mars de l'année suivante. À partir de 2022, cette date limite va passer au 30 avril.



Avec la **faible rémunération du Livret A**, il peut être intéressant de transférer ses économies sur un **livret d'épargne populaire**, dont le taux reste bien plus attractif. Le rendement de ce produit d'épargne, associé à un plafond de versement particulier bas, rend cependant le **LEP** peu opérant pour anticiper sa retraite et se constituer un patrimoine. D'autres produits plus performants sont disponibles en fonction de vos besoins et de vos projets. Parlez-en à votre conseiller financier.

Investir avec un Plan d'Épargne Logement (PEL)

Descriptif du produit

Le **PEL** est un placement sécurisé offrant à la fois une rémunération garantie capitalisée et des droits à un prêt immobilier pour financer l'acquisition d'un bien immobilier ou la réalisation de travaux.

Proposé par la plupart des établissements bancaires, il peut être souscrit par toute personne majeure pour son compte ou celui de ses enfants mineurs. Comme pour les autres livrets réglementés, il n'est pas possible d'ouvrir plus d'un seul **Plan d'Épargne Logement** par personne.

Le fonctionnement du **PEL** diffère de celui d'un **Livret A**. En effet, à l'ouverture, l'épargnant doit obligatoirement y déposer un montant minimum de 225 €. Par la suite, les versements annuels doivent atteindre 540 € minimum, payés par mois, trimestre ou semestre. Des dépôts exceptionnels sont également possibles, le **plafond du PEL** hors intérêt étant fixé à 61 200 €.

Votre **PEL** a une durée minimale de 4 ans. Si vous décidez de retirer vos fonds avant l'échéance, le montant du prêt immobilier sera limité. Vous ne paierez cependant aucuns frais. Par ailleurs, le **PEL** peut être alimenté pendant 10 ans maximum et produit des intérêts pendant seulement 15 ans. Passé ce délai, il se transforme en **livret bancaire** dont le taux de rémunération est déterminé librement par votre banque.

Le **taux d'intérêt du PEL** fixé à l'ouverture est garanti pendant toute la durée du contraire. Depuis le 1er août 2016, il atteint 1 %.

Avantages et inconvénients

Vous souhaitez devenir propriétaire ? Sous certaines conditions, votre **PEL** peut vous permettre d'obtenir un prêt à taux privilégié. C'est le principal avantage offert par ce produit d'épargne. Vous devez notamment détenir votre plan depuis au moins 4 ans. Le montant de ce prêt varie en fonction de la **durée de votre PEL** et des intérêts perçus. Il

ne peut en revanche pas dépasser 92 000 €. Le **PEL** permet aussi de figer le taux d'intérêt de votre futur emprunt immobilier. Il est actuellement de 2,20 %.

En revanche, le **PEL** présente quelques inconvénients. Contrairement au **Livret A**, les intérêts perçus par le titulaire d'un PEL ouvert à partir du 1er janvier 2018 sont soumis à l'impôt sur le revenu (12,8 %) et aux prélèvements sociaux (17,20 %).

De la même façon, si vous avez ouvert votre **PEL avant 2018**, vous avez le droit au moment de la souscription à un prêt immobilier, à une prime de 1 525 euros maximum. Celle-ci a cependant été supprimée pour les **PEL ouverts depuis le 1er janvier 2018**.



Notre avis pour 2022

En théorie, le **PEL** est le plus souvent ouvert dans le but de se constituer un apport afin d'acquérir un bien immobilier. En pratique, le plan d'épargne logement est devenu un outil d'épargne classique et surtout compétitif face à la baisse des taux des autres livrets réglementés.

En revanche, le **PEL** n'est pas le seul outil à votre disposition pour préparer efficacement votre avenir.

Pour se constituer un revenu complémentaire pour ses vieux jours et valoriser intelligemment son épargne, mieux vaut en effet diversifier ses investissements.

Investir avec le Compte Épargne Logement (CEL)

Descriptif du produit

Comme le **PEL**, ce produit d'épargne est orienté vers l'acquisition d'un bien immobilier. Le **CEL** permet en effet, sous certaines conditions, d'obtenir un prêt immobilier ou un prêt travaux à des conditions préférentielles. Il est possible d'emprunter jusqu'à 23 000 € grâce au **CEL** avec une durée de remboursement allant de 2 ans à 15 ans. L'État accorde également une prime pouvant aller jusqu'à 1 144 euros, au moment de la souscription du crédit si le compte a été ouvert avant 2018.

Toute personne mineure ou majeure peut ouvrir un **CEL**. Ce dernier est cumulable avec un PEL détenu dans la même banque. À l'ouverture de votre compte, vous devez effectuer un versement initial de 300 € minimum. Par la suite des versements réguliers de 75 euros minimum doivent être réalisés par le titulaire. Le **plafond du CEL** est par ailleurs fixé à 15 300 euros. Si un versement provoque le dépassement de ce plafond, il ne pourra pas être pris en compte.

Contrairement au **PEL**, vous pouvez retirer vos fonds à tout moment tout en veillant à conserver au moins 300 euros sur votre compte. Vous pouvez par ailleurs clôturer votre compte, quand bon vous semble, sans aucuns frais ou condition particulière.

Enfin, le **taux de rémunération du CEL** est actuellement de seulement 0,25 %.

Avantages et inconvénients

Vous allez pouvoir souscrire à un crédit immobilier à un taux préférentiel dépendant de la durée de votre épargne. C'est le principal avantage offert par ce placement. Pour cela des conditions s'appliquent. Il est nécessaire d'avoir :

- **souscrit à un CEL** depuis au moins 18 mois ;
- un minimum d'intérêts acquis en fonction de la nature du prêt (75 € minimum pour la construction ou l'acquisition d'un logement contre 37 € pour des travaux).

Vous pouvez obtenir par ailleurs une prime d'État de 1 144 euros si votre **CEL a été ouvert avant le 1^{er} janvier 2018**.

Autre avantage non négligeable : votre épargne demeure disponible à tout moment et les **sommes versées sur votre CEL** sont garanties par le Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution dans la limite de 100 000 euros.

En revanche, le **CEL** présente un inconvénient majeur, outre sa faible rémunération. Si les contrats conclus avant 2018 profitent encore du principe de l'exonération fiscale, les comptes ouverts à partir du 1er janvier 2018 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (17,2 % de prélèvements sociaux et 12,8 % d'impôts).



Au regard du niveau d'inflation actuel, la **rémunération du CEL** apparaît comme très peu attractive.

La faiblesse des taux d'intérêt rend également peu pertinent les **avantages offerts par le CEL** en matière de prêt immobilier. Cependant, si vous envisagez un projet immobilier sur le long terme, cette garantie de taux d'emprunt peut être intéressante.

Comment choisir le livret d'épargne le plus performant pour vos projets ?

Pour déterminer le livret réglementé le plus adapté à vos besoins, plusieurs critères doivent être pris en compte, parmi lesquels :

- le **montant minimum du versement initial** : le Livret A impose un dépôt de seulement 10 euros à l'ouverture contre 225 euros pour un PEL et jusqu'à 300 euros pour un CEL ;
- l'**obligation de versements périodiques** : le PEL et le CEL vous obligent à effectuer des versements réguliers. Ce n'est pas le cas pour les autres livrets d'épargne.
- le **plafond de dépôt** : c'est le PEL qui propose le plafond le plus élevé avec un maximum de 61 200 € contre seulement 22 950 € pour le livret A. Le LEP est le livret d'épargne le plus limité en la matière avec un dépôt maximum hors intérêt de 7 700 €.
- les **taux de rendement** : ils sont de manière générale relativement faibles. Le Livret A et le LDDS sont rémunérés à 0,5 % contre 1 % pour le PEL et le LEP.
- l'**exonération fiscale** : certains produits d'épargne comme le Livret A ou le Livret de développement durable et solidaire offrent des solutions de placement exonérées d'impôt et de prélèvements sociaux. A contrario, les PEL et les CEL ouverts depuis 2018 sont fiscalisés.
- la **durée de détention minimale requise** : tous les livrets d'épargne vous autorisent à effectuer des retraits quand vous le souhaitez. Cependant, pour emprunter au taux préférentiel garanti par le PEL et le CEL (et bénéficier éventuellement de la prime d'État), vous devez conserver votre livret plusieurs années.

Vous l'aurez compris : le choix de tel ou tel placement relève principalement de vos projets, de vos besoins et de vos capacités financières. De manière générale, les **livrets réglementés** devraient toujours être utilisés de façon à n'y conserver qu'une épargne de précaution. Le reste de votre capital pourra être placé sur les produits plus performants afin d'optimiser au mieux sa valorisation et de profiter, en parallèle, des nombreux avantages fiscaux offerts. Pour y voir plus clair et sélectionner le **livret d'épargne** le plus adapté à vos objectifs patrimoniaux, faites appel à un **conseiller financier indépendant**. Ensemble, vous définirez la stratégie de placement qui vous convient.

PARTIE 4 :

Pérenniser avec l'assurance-vie

3 raisons d'investir avec l'assurance-vie

L'assurance-vie reste **l'un des placements préférés des Français**. En mars 2021, et pour la première fois, l'encours total déposé sur ces contrats avantageux a dépassé la barre des 1 800 milliards d'euros. Cela représente une somme bien plus importante que l'épargne accumulée sur l'ensemble des livrets A et livrets de développement durable et solidaire (LDDS), à 470,5 milliards d'euros.

De fait, il existe au moins **trois bonnes raisons d'investir en assurance-vie** pour diversifier et valoriser votre patrimoine :

1

À la différence des plans d'épargne retraite ou des comptes à terme, **vosre épargne reste disponible à tout moment**. Vous pouvez ainsi procéder à un retrait pour faire face à un imprévu ou réorienter votre argent vers un autre support.

2

Les contrats d'assurance-vie proposent une **fiscalité avantageuse**, notamment si vous attendez le huitième anniversaire du contrat pour commencer à retirer des fonds.

3

Ce support représente une solution souple et idéale pour **transmettre un capital**, avec un libre choix du bénéficiaire et surtout, une imposition adaptée.

Pourquoi choisir une assurance-vie ?

L'**assurance-vie** n'est pas un produit d'épargne tout à fait comme les autres. Elle peut se définir comme un contrat passé entre l'épargnant et un assureur. Ce dernier s'engage, au décès du titulaire du contrat, à verser une rente ou un capital au **bénéficiaire désigné** par le défunt. En contrepartie, l'épargnant effectue un versement initial sur le contrat et peut ensuite réaliser des versements complémentaires, d'un montant libre.

La souscription d'un contrat d'assurance-vie est sans engagement. L'épargnant conserve la liberté de **clôturer le contrat** ou d'effectuer des **retraits (rachats) partiels** à tout moment.

Au sein de son contrat, le titulaire peut

accéder à une diversité de fonds de placement et y répartir librement son épargne. Il a également la possibilité d'opter pour une **gestion pilotée** : dans ce cas, il définit un niveau de risque acceptable pour lui (prudent, équilibré, dynamique...) et l'assureur se charge de répartir les fonds à sa place. En fonction de la diversité des fonds disponibles, plusieurs types de contrats d'assurance-vie peuvent être distingués :

- L'**assurance-vie « monosupport »** est uniquement constituée de fonds à rendement garanti, également appelés « fonds en euros ». Ces derniers sont typiquement investis par l'assureur dans des obligations d'État et d'autres produits sans risque. Un contrat monosupport offre donc une sécurité maximale, au détriment de la performance.

- L'**assurance-vie « multisupport »** est un contrat proposant non seulement un ou plusieurs fonds en euros, mais aussi des fonds de placement à rendement non garanti appelés « unités de compte » (UC). Ces derniers peuvent inclure des fonds communs de placement (FCP), des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou encore des valeurs boursières.

L'assurance-vie constitue un support idéal pour une épargne de long terme. Elle se caractérise tout à la fois par :

- une épargne liquide et disponible à tout moment, pour un retrait total ou partiel des fonds ;
- des **placements diversifiés et rémunérateurs**, allant du plus sécurisé au plus dynamique ;
- un **traitement fiscal privilégié**, notamment pour les contrats ouverts il y a plus de huit ans au moment du rachat ;
- le **libre choix du bénéficiaire** des fonds en cas de décès de l'épargnant, indépendamment des règles relatives à la succession ;
- une **souplesse de gestion** appréciable, avec la possibilité d'arbitrer à tout moment parmi les différents fonds du contrat, ou encore de modifier votre profil de risque ;
- un **large choix de contrats** chez une grande diversité d'assureurs, permettant ainsi de sélectionner la formule offrant la meilleure performance.

Assurance-vie : une fiscalité avantageuse

La **fiscalité de l'assurance-vie** a connu une évolution profonde en 2017, mais reste particulièrement avantageuse par rapport à la majorité des autres produits d'épargne. Elle est d'autant plus favorable si vous privilégiez un investissement de long terme, sans toucher à votre épargne pendant au moins huit ans.

Versements effectués depuis le 27 septembre 2017

Concernant les versements effectués depuis le 27 septembre 2017, la règle applicable en cas de rachat total ou partiel est la suivante :

- Sur un contrat d'assurance-vie de moins de huit ans, la part des intérêts fait l'objet d'un **prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %**, soit 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux.
- Sur un contrat d'assurance-vie de plus de huit ans, la part des intérêts fait l'objet d'un **prélèvement forfaitaire unique de 24,7 %**, soit 7,5 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux. Avant cette imposition, un **abattement annuel** est par ailleurs appliqué : il atteint 4 600 € pour un célibataire et 9 200 € pour un couple.



Attention :

l'avantage fiscal relatif aux contrats de plus de huit ans est applicable uniquement pour les retraits d'un montant inférieur ou égal à 150 000 € au cours de l'année. Pour la tranche au-delà de cette somme, la règle applicable est celle d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %, soit 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux.

Pour rappel, ces prélèvements s'appliquent uniquement sur la part des **intérêts générés par le contrat**. Vous ne devrez payer aucun impôt concernant le retrait du capital lui-même. Un contrat clôturé d'une valeur de 120 000 € et ayant donné lieu à un versement total de 100 000 €, par exemple, sera imposé sur la base de 20 000 €.

Versements effectués avant le 27 septembre 2017

Concernant les versements réalisés avant la date de la réforme, les intérêts continuent à bénéficier de l'ancien système d'imposition :

- Sur un contrat de moins de huit ans, ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ou, sur option, à un prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) de **35 % pour un contrat de moins de 4 ans**, et de **15 % entre 4 et 8 ans**.
- Sur un contrat de plus de huit ans, ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ou, sur option, à un prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) de **7,5 %**.

Fiscalité applicable au bénéficiaire de l'assurance-vie

Le contrat d'assurance-vie est également un support avantageux pour optimiser la transmission d'un héritage. Les sommes versées, en effet, échappent à la **succession du défunt** et font l'objet d'un traitement spécifique, plus ou moins avantageux selon l'âge de l'épargnant au moment des versements :

- Pour les versements réalisés **avant 70 ans**, un **abattement de 152 500 €** est accordé à chaque bénéficiaire. Au-delà, une taxation de 20 % s'applique.
- Pour les versements réalisés **après 70 ans**, il est seulement prévu un **abattement unique de 30 500 €**, quel que soit le nombre de bénéficiaires. Au-delà, la réintégration dans l'actif successoral est automatique.

Investir avec l'assurance-vie en euros

Descriptif du produit

L'**assurance-vie en euros**, ou « **monosupport** », est un contrat offrant un choix d'investissement plus restreint. L'intégralité de l'épargne de l'assuré est placée sur un fonds sécurisé et à rendement

garanti : un « **fonds en euros** ». Ce type de contrat s'oppose aux formules dites « multisupport », permettant également d'investir dans des unités de compte à rendement non garanti.

Le fonds en euro est un placement offrant le même niveau de sécurité qu'un livret d'épargne classique. L'épargnant a la garantie de ne pas réaliser une moins-value : il est donc protégé contre le risque d'une perte en capital. Pour offrir cet avantage, les fonds en euros sont investis massivement dans des placements à rendement sécurisé, parmi lesquels les **obligations d'État** et les **obligations d'entreprise**.

Le rendement du fonds en euros est publié chaque année par l'assureur. Si vous recherchez le meilleur rendement garanti, il est donc assez facile de comparer les contrats pour sélectionner celui offrant la performance la plus élevée.

Avantages et inconvénients

L'assurance-vie exclusivement en euros est devenue une rareté sur le marché. En 2020, ils représentaient à peine 5 % des souscriptions de nouveaux contrats. Cela tient à deux explications principales :

- Les contrats monosupport sont désormais peu recherchés par les épargnants en raison de leur très **faible niveau de performance**. Dans un contexte durable de taux bas sur le marché monétaire, le rendement des fonds en euros a connu une chute vertigineuse en seulement quelques années.
- De nombreux assureurs ne proposent désormais plus ce type de contrat, à quelques exceptions près comme Allianz, CNP, Carac, MIF et Mutex.

En pratique, une assurance-vie monosupport n'offre **aucun avantage comparatif** par rapport à un contrat multisupport. Ce dernier, lui aussi, inclut toujours au moins un fonds

en euros. Un épargnant prudent peut donc tout à fait souscrire un contrat multisupport et orienter l'intégralité de ses placements vers le fonds en euros.

Rendement estimé en 2022 ?

Le **rendement moyen des assurances-vie en euros**, net de frais et hors fiscalité, a atteint **1,30 %** en 2020 selon la Fédération française de l'assurance (FFA). Le taux officiel pour 2021 sera connu seulement au début de l'année 2022.

Ces contrats offrent donc une performance de plus en plus dégradée : à titre de comparaison, le taux offert était encore de 1,50 % en 2019 et de 1,80 % en 2018. Il était de 5,30 % en 2000 !



Notre avis pour 2022

Plus que jamais, l'assurance-vie monosupport apparaît **dépassée et inadaptée** dans le cadre d'une bonne stratégie de gestion patrimoniale.

Même si vous visez un rendement 100 % sécurisé, vous avez peu d'intérêt à souscrire ce type de contrat. Dans ce cas, mieux vaut opter pour le contrat multisupport proposant le fonds en euros le plus performant. Vous conserverez ainsi la possibilité de diversifier vos placements à l'avenir si vous le souhaitez.

Investir avec l'assurance-vie multisupport

Descriptif du produit

Une **assurance-vie multisupport**, comme son nom l'indique, est un produit vous permettant d'investir sur une diversité de supports et fonds de placement. Elle se compose de deux principaux compartiments :

- un **fonds en euros** à rendement sécurisé et garanti ;
- des **unités de compte (UC)** à rendement non garanti.

Les UC elles-mêmes se répartissent en trois grandes catégories, avec :

- les **unités de compte mobilières**, incluant tous les titres financiers émis par une entreprise privée : actions, obligations, parts de placements collectifs, organismes de placement collectif (OPC), fonds communs de placement (FCP), sociétés d'investissement à capital variable (SICAV)...
- les **unités de compte immobilières**, permettant de diversifier une partie de votre patrimoine sur des actifs immobiliers tout en profitant de l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie : sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sociétés civiles immobilières (SCI), organismes de placement collectif en immobilier (OPCI)...
- les **unités de compte monétaires**, donnant accès à des titres monétaires au rendement relativement faible mais très sûr.

Le titulaire du contrat répartit ou « arbitre » librement son épargne entre les différents compartiments de son assurance-vie. Il peut, par exemple, opter pour un profil d'investissement conservateur, en allouant 80 % de ses versements au fonds en euros et 20 % aux unités de compte. À l'inverse, un profil dynamique peut affecter typiquement jusqu'à 60 ou 80 % en UC.

Avantages et inconvénients

Un contrat multisupport présente uniquement des avantages par rapport à une assurance-vie monosupport. Il vous donne en effet accès à une diversité très appréciable de placements, et vous permet donc de **dynamiser votre épargne** pour obtenir un rendement global plus attractif. Vous restez bien sûr libre d'affecter 100 % de vos fonds sur un support sécurisé si vous le souhaitez.

En contrepartie, vous devez accepter le risque d'une perte en capital, au moins à court terme, du fait de la volatilité naturelle des marchés. C'est la raison pour laquelle les versements en assurance-vie – et notamment en unités de compte – sont plutôt recommandés si vous avez un horizon d'investissement raisonnablement long (au moins 4 à 5 ans).

Rendement estimé en 2022

Le rendement moyen d'une assurance-vie multisupport est difficile à estimer, du fait de la diversité des unités de compte et de leurs frais de gestion. À titre d'exemple :

- les SCPI ont affiché une rentabilité nette de **4,18 %** en 2020 ;
- un tracker boursier pour l'indice du CAC 40 aurait réalisé une contreperformance de **-7,14 %** en 2020 – avant de rebondir de **+ 21,86 %** depuis début 2021 ;
- un fonds de placement comme Carmignac Profil Réactif 100 a connu une valorisation de **13,63 %** en 2020.



La vitalité retrouvée des marchés financiers, dans le prolongement de la crise sanitaire, a donné lieu à des **performances exceptionnelles** en 2021. Les titulaires de contrats multisupports ayant investi une part significative de leur épargne en unités de compte ont donc été largement récompensés.

En raison du rendement dégradé des fonds en euros, il est recommandé d'accepter un niveau minimal de risque pour **diversifier et dynamiser votre épargne**. En choisissant l'assurance-vie multisupport, vous cumulerez des perspectives de rendement attractives avec une fiscalité particulièrement avantageuse.

Investir avec l'assurance-vie Eurocroissance

Descriptif du produit

L'**assurance-vie Eurocroissance** est un nouveau type de placement apparu en 2014, et largement rénové par la loi PACTE en 2019. Elle se distingue par un format hybride, à mi-chemin entre le fonds en euros et les unités de compte : le fonds Eurocroissance propose à la fois un rendement garanti et des performances attractives. Il a été introduit en vue d'encourager les Français à diversifier leur épargne et à financer la croissance des entreprises.

La principale différence avec un fonds en euros est une **garantie à l'échéance** : en cas de moins-value, l'épargnant peut récupérer sa mise uniquement au terme d'une **durée minimale de détention**. Cette dernière ne peut être inférieure à 8 ans, mais peut aussi être plus longue en fonction des assureurs (jusqu'à 10, 20, 30 ou 40 ans).

Cela ne signifie pas que l'épargne est bloquée pendant cette période. Si l'épargnant retire ses fonds avant l'échéance, il ne peut simplement pas bénéficier de la garantie du capital. Cette dernière peut, par ailleurs, être :

- une garantie totale (100 %) concernant les **fonds « Eurocroissance »** ;
- une garantie partielle (par exemple, 80 %) concernant les **fonds « Croissance »**.

Avantages et inconvénients

Les fonds Eurocroissance des contrats d'assurance-vie ont pour principal avantage la **garantie en capital**. Les investisseurs intéressés bénéficient à la fois d'une certaine sécurité pour leurs avoirs, tout en profitant du dynamisme des marchés financiers.

En pratique, toutefois, ce nouveau support rencontre un succès relativement faible. L'encours Eurocroissance atteignait à peine 3,3 milliards d'euros à la fin de l'année 2020 selon la FFA, soit une fraction infime de l'encours total de l'assurance-vie. Le produit souffre, notamment :

- d'une garantie en capital à une échéance trop lointaine dans la plupart des cas, offrant un faible sentiment de sécurité à l'épargnant ;
- d'une certaine **opacité de gestion**, l'arbitrage au sein du fonds étant réalisé sur la base de provisions mathématiques complexes ;
- de **performances relativement médiocres** jusqu'à présent.

Rendement estimé en 2022

Selon la Fédération française de l'assurance, le rendement moyen des contrats Eurocroissance a atteint seulement **+ 0,1 % en 2020**, du fait de la crise sanitaire. Il avait toutefois atteint + 6,5 % en 2019, après une performance négative de -3,5 % en 2018. Il s'agit donc d'un produit relativement volatil, offrant néanmoins la protection d'une garantie en capital.



Notre avis pour 2022

L'assurance-vie Eurocroissance peut être recommandée aux particuliers ayant une forte aversion au risque, mais souhaitant dynamiser leur épargne. Ce support doit, cependant, être **réservé aux placements de long terme**, voire de très long terme si vous souhaitez réellement bénéficier de la garantie en capital.

Dans tous les autres cas, une assurance-vie multisupport est à privilégier.

Comment choisir son assurance-vie ?

Le principal critère de choix d'une assurance-vie est, bien sûr, la **performance financière du contrat**. N'hésitez pas, notamment, à utiliser un comparateur en ligne ou à prendre conseil auprès d'un conseiller en gestion de patrimoine pour sélectionner les offres les plus compétitives. Vous devrez accorder votre attention à plusieurs éléments, dont :



Le **taux de rendement du fonds en euros**, net des frais de gestion et des prélèvements sociaux. Il est publié, chaque année, par l'assureur en charge de la gestion du fonds. Il était, par exemple, compris entre **0,2 et 2 %** en 2020.



Les **frais de gestion** du fonds en euros et des différentes unités de compte. Attention, un pourcentage élevé peut rogner la rentabilité du contrat de façon significative.



La **diversité des supports d'investissement** au sein du contrat. Privilégiez, dans tous les cas, un contrat multisupport à un contrat monosupport, et examinez par ailleurs la liste des fonds disponibles. Idéalement, vous devez pouvoir accéder à un large choix incluant des FCP, mais aussi des SCPI et OPCI, des trackers ETF...

Au-delà du seul aspect financier, un contrat d'assurance-vie doit aussi être choisi en fonction d'autres caractéristiques.

La réputation et la **solidité financière de l'assureur** en charge de la gestion du contrat sont à considérer. Depuis la loi du 25 juin 1999, les fonds déposés sont certes garantis par l'État à hauteur de 70 000 € par contrat, mais il reste préférable de choisir un gestionnaire de qualité.

Les **options et services inclus** dans le contrat, comme la possibilité de verser le capital en une ou plusieurs fois, la sortie en rente viagère, l'assistance juridique et fiscale ou la gestion pilotée.

La **souplesse de gestion** du contrat avec, si possible, plusieurs modes de versement (chèque, virement, carte bancaire, prélèvement automatique...), des formalités minimales en cas de rachat et l'absence de versement périodique obligatoire.

L'**accessibilité et la transparence du contrat**, avec la consultation en ligne 24 h/24 et 7 j/7,

l'envoi de relevés de compte périodiques ou à la demande et l'envoi de communications officielles par l'assureur.

Se faire conseiller pour investir avec l'assurance-vie

Succession, fiscalité, rendement, conditions de rachat... L'assurance-vie est un produit d'épargne puissant, mais particulièrement complexe. Elle nécessite un certain niveau d'expertise financière pour déployer pleinement ses avantages et optimiser la gestion de votre épargne.

C'est la raison pour laquelle le recours à un **conseiller en gestion de patrimoine (CGP)**, indépendant (**CGPI**) ou affilié à un réseau, est recommandé pour affiner votre stratégie. Ce professionnel vous aidera, notamment, à faire un premier bilan de votre situation patrimoniale en fonction de votre âge et de vos objectifs d'investissement. Il pourra ensuite vous orienter vers le produit financier le plus adapté à vos besoins.

PARTIE 5 :

Dynamiser avec les placements financiers

3 bonnes raisons d'investir avec les placements financiers

1

Ne pas perdre de l'argent en plaçant ses économies sur un compte ou livret d'épargne. À l'heure actuelle, le taux d'intérêt du Livret A est inférieur à celui de l'inflation. En laissant dormir votre argent en banque, vous accumulez, année après année, un manque à gagner non négligeable. Soit dit entre nous, c'est bien dommage !

2

Bénéficier d'un **horizon de placement à long terme**. Un investisseur patient fait face aux fluctuations du marché sans broncher. Il profite de rendements intéressants et diminue les risques en diversifiant ses placements financiers. Il peut tirer parti de l'**effet boule de neige** en réinvestissant l'argent gagné au fur et à mesure.

3

Avoir le pouvoir de **choisir son destin**. En investissant sur les marchés financiers, vous faites le pari de disposer de moyens et d'un pouvoir d'achat supérieur dans quelques années. De quoi réaliser plus facilement les projets qui vous tiennent à cœur !

Investir avec le plan d'épargne en actions (PEA)

Descriptif du produit

Derrière l'acronyme PEA se cache un « plan épargne en actions ». Il vous permet d'investir en Bourse et de jouer à l'apprenti trader. Dans un PEA, plusieurs éléments sont **réglementés par l'État**. On vous explique 3 d'entre eux juste après.

Les conditions d'ouverture, de retrait et de clôture du PEA

Pour ouvrir un PEA, vous devez montrer patte blanche à l'établissement financier ou la compagnie d'assurances de votre choix. Seules les personnes **majeures domiciliées fiscalement en France** peuvent accéder à ce produit d'épargne. Vous ne **pouvez pas détenir plusieurs PEA**. En revanche, votre époux ou partenaire de pacs et vos enfants majeurs (à votre charge) ont le droit d'en ouvrir un.

L'argent investi dans un PEA est **bloqué pendant 5 ans**. Vous avez la possibilité de retirer de l'argent avant, mais votre plan sera automatiquement clôturé (sauf en cas de création d'entreprise, licenciement, invalidité ou retrait de titres d'entreprises en liquidation judiciaire). Après 5 ans, vous pouvez retirer une partie des sommes investies comme bon vous semble et sans risque !



Bon à savoir :

depuis le 15 juillet 2021, les frais du PEA sont réglementés et plafonnés

À titre d'illustration, les frais d'ouverture sont limités à 10 €. Les frais de transfert dans un autre établissement sont, quant à eux, plafonnés à 15 € pour les titres cotés et 50 € pour les autres, sans excéder 150 € au total.

Les titres éligibles au PEA

Les versements sur un plan épargne en actions doivent obligatoirement se faire en **espèces, chèque ou virement**. Les sommes versées sur votre compte espèces vous permettent d'acheter des titres français et européens, mais attention, pas n'importe lesquels ! Vous pouvez acquérir des :

- actions, parts de SARL et certificats d'investissement ;
- parts de sociétés d'investissement à capital variable (SICAV), d'organismes de placements collectifs en valeurs mobilières (OPCVM), etc.

Chaque titre acquis vient s'inscrire dans votre compte-titres. Le **plafond du PEA est**

de 150 000 €. Il ne tient pas compte des gains (plus-values) générés depuis l'ouverture de votre plan.

La fiscalité du PEA

Les plus-values et dividendes (part des bénéfiques distribués aux actionnaires) ne sont **pas imposables** s'ils sont réinvestis dans le PEA. Lors d'un retrait ou rachat après 5 ans, les revenus de votre plan sont **exonérés d'impôt sur le revenu (IR)**. Ils sont uniquement soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 % (CSG et CRDS). Vous avez besoin de retirer de l'argent avant ? Vos gains nets seront taxés à 12,8 % ou au barème progressif, en plus des prélèvements sociaux.

Avantages et inconvénients du PEA

Intéressé par un investissement dans un plan d'épargne en actions ? Découvrez les principaux avantages et inconvénients d'un tel placement, afin d'être en mesure de réaliser un choix éclairé !



Avantages

- Exonération d'impôt sur le revenu sur les gains après 5 ans.
- Pas de montant minimum de versement à l'ouverture.
- Accéder à des valeurs mobilières aux performances attractives.
- Montant et fréquence des versements totalement libres, dans la limite du plafond.
- Possibilité de transférer son PEA d'une banque à l'autre.
- Pas de taxation à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).



Inconvénients

- Acquisition d'actions françaises et européennes uniquement.
- Clôture du plan si retrait avant 5 ans.
- Placement à moyen / long terme.
- Plafonnement du PEA à 150 000 €.
- Rendement dépendant des variations des marchés boursiers.
- Un seul PEA par personne.



Notre avis pour 2022

On vous le confirme, le PEA est un placement financier incontournable pour tout bon investisseur qui se respecte. Il permet d'investir en Bourse tout en bénéficiant d'une **fiscalité** avantageuse. Contrairement à son acolyte, le compte-titres ordinaire (CTO), soumis à la flat tax de 30 %, le PEA vous promet 0 % d'impôt sur vos gains. Elle n'est pas belle, la vie ?

Comme on vous l'a expliqué tout à l'heure, les possibilités d'investissement en PEA sont nombreuses ! Pour s'y retrouver et miser sur le bon cheval, le mieux est de **faire appel à un conseiller financier indépendant**.

Investir en PEA-PME

Descriptif du produit

Juste avant, on vous présentait le PEA classique (bancaire ou assurance). On vous en dit plus maintenant sur le PEA-PME, le **deuxième type de plan d'épargne en actions** accessible aux particuliers. Créé en 2014, il permet d'orienter l'épargne des investisseurs vers les petites et moyennes entreprises (PME) et entreprises de taille intermédiaire (ETI).

Fonctionnement d'un PEA-PME similaire à celui d'un PEA classique

Une chose est sûre, vous ne serez pas dépaycé entre les deux produits d'épargne ! Le PEA-

PME présente des **conditions identiques à celles du PEA classique** :

- Respecter les modalités d'ouverture : être majeur et domicilié fiscalement en France ;
- Réaliser des versements en numéraire ;
- Effectuer un retrait avant 5 ans entraîne la clôture du plan ;
- Les gains (dividendes et plus-values) sont exonérés d'impôt sur le revenu (IR) en cas de retrait après 5 ans ;
- Les titres acquis sont inscrits dans un compte-titres.

Les différences entre PEA-PME et PEA classique

- Avec un PEA-PME, vous pouvez uniquement acquérir des **titres de PME et ETI**.
- Le **plafond de versement s'élève** à 225 000 €.
- Deux PEA-PME au maximum peuvent être ouverts par foyer fiscal (un à votre nom et l'autre à celui de votre époux ou partenaire de pacs).
- Les personnes fiscalement à votre charge comme vos enfants ne peuvent pas ouvrir de PEA-PME.



Bon à savoir :

vous pouvez cumuler PEA classique et PEA-PME

Les sommes versées sur vos deux plans ne doivent pas excéder 225 000 €. Autre détail important, si vous cumulez les deux, le plafond de votre PEA classique ne doit pas dépasser 150 000 €.

Les possibilités pour investir dans un PEA-PME

Avec un PEA-PME, vous avez le choix entre :

- **Investissement direct.** Vous vous chargez vous-même des opérations d'achat et de vente de titres.

- **Investissement indirect.** Vous n'achetez pas directement les titres, c'est une société intermédiaire qui s'en charge pour vous.

Une des particularités du PEA-PME est la **diversité des titres éligibles**. En plus des titres du PEA classique, il est possible d'y héberger des :

- Obligations convertibles en actions (OCA) ;
- Obligations remboursables en actions (ORA) ;
- Titres de dettes souscrits (titres participatifs, obligations à taux fixes et minibons) par le biais de plateformes de financement participatif agréées par l'Autorité des marchés financiers (AMF) ;
- Actions ou parts de fonds d'investissement alternatifs (FIA).



Bon à savoir :

Les conditions d'éligibilité des entreprises au PEA-PME

- Société non cotée : moins de 5 000 salariés, chiffre d'affaires inférieur à 1,5 milliard d'euros ou total du bilan inférieur à 2 milliards d'euros.
- Société cotée : conditions identiques avec, en plus, une capitalisation boursière inférieure à 1 milliard d'euros sur au moins un des 4 derniers exercices comptables.

Avantages et inconvénients du PEA-PME

Pour vous aider à y voir plus clair, on vous a concocté un petit comparatif des points forts et points faibles de ce type de placement financier.



Avantages

- Fiscalité avantageuse : exonération d'impôt sur le revenu sur les gains, seuls les prélèvements sociaux de 17,2 % sont dus.
- Souplesse de gestion.



Inconvénients

- Risques de perte en capital.
- Rendement dépendant des titres détenus.
- Liquidité moins importante que pour les titres de grandes entreprises cotées.
- Pénalités en cas de retrait anticipé avant 5 ans.



Notre avis pour 2022

Le PEA-PME est un produit d'épargne intéressant pour **soutenir les PME et ETI** françaises. Il vous permet de ne pas mettre tous vos œufs dans le même panier en accédant à des titres différents du PEA classique. Attention, si vous angoissez à chaque fluctuation du marché, il vaut mieux passer votre chemin. Comme tout investissement sur les marchés financiers, le PEA-PME est synonyme de **volatilité** !

Investir avec les fonds d'investissement

Descriptif du produit

Les fonds d'investissement sont des **placements collectifs**. En investissant dans un fonds, vous prenez le parti de **mutualiser votre épargne** pour vous positionner sur les marchés financiers. Il peut s'agir d'un marché d'actions, d'obligations, immobilier, ou tout autre instrument financier. Comme dirait le fameux adage : seul, on va plus vite ; ensemble, on va plus loin !

« *Le portefeuille du fonds est géré par une société de gestion de portefeuille (SGP) expérimentée.* »

Les organismes de placements collectifs (OPC) peuvent prendre **différentes formes juridiques**. Parmi elles, on retrouve :

- Société d'investissement à capital variable (SICAV) ;
- Fonds commun de placement (FCP) ;
- Société civile de placement immobilier (SCPI).

Un OPC peut appartenir à **deux grandes familles** :

- Organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) commercialisés dans l'Union européenne ;

- Fonds d'investissement alternatifs (FIA) commercialisés exclusivement en France.

Tous les OPCVM et FIA agréés font l'objet d'une **surveillance de l'Autorité des marchés financiers (AMF)**. Son objectif : assurer la protection des investisseurs.

L'achat et la vente de parts de fonds d'investissement

Pour acquérir des parts de fonds, vous pouvez :

- Vous tournez vers un distributeur (conseillers en investissement financiers, établissements bancaires, etc.) ;
- Passer directement par une société de gestion.

Les fonds peuvent être hébergés sur :

- Un compte-titres ;
- Un PEA ;
- Un contrat d'assurance-vie en unités de compte.

Le prix d'achat ou de vente d'une part de FCP ou SCPI et d'une action de SICAV varie selon la **valeur liquidative (VL)** de l'OPC. Pour connaître la valeur liquidative d'un fonds, vous pouvez consulter la [base OPC Geco](#) ou demander l'information à la société de gestion.

5 conseils pour choisir un fonds d'investissement

Avant d'investir dans un fonds, pensez à vérifier certains éléments comme :

- 1 Le potentiel de rendement et le niveau de risque selon le marché concerné ;
- 2 La diversification du portefeuille (types d'actifs, zones géographiques, secteurs d'activité, etc.) ;
- 3 La stratégie d'investissement de l'OPC ;
- 4 Les performances et l'historique du fonds ;
- 5 Les frais (frais d'entrée et de sortie, frais courants de fonctionnement et de gestion, commissions de surperformance, etc.)



Bon à savoir :

Le document d'information clé pour l'investisseur (DICI) est votre allié pour comparer les fonds

Vous retrouvez, dans le DICI, des informations sur le profil de risque et le rendement, la durée de placement recommandée, le détail des frais, les performances, les modalités de rachat, la politique d'investissement et son objectif, etc. Tout pour faire un choix éclairé !

Avantages et inconvénients des fonds d'investissement

Investir dans un fonds d'investissement vous attire ? Avant de sauter le pas, découvrez les avantages et les inconvénients de ce placement d'épargne.



Avantages

- Profiter d'un placement diversifié, sans avoir besoin de constituer son propre portefeuille.
- Montant d'investissement de départ peu élevé.
- Faciliter l'accès à des marchés difficilement accessibles aux petits investisseurs individuels en direct (bourses étrangères, marché obligataire, etc.)
- Frais réduits comparés à ceux d'un investissement en direct.
- Bonne liquidité des parts ou actions de fonds.



Inconvénients

- Les bénéfices ne sont pas assurés !
- Moins grande liberté dans le choix des titres.



Notre avis pour 2022

Vous et les placements financiers, ça fait deux (ou presque) ? Avec les fonds d'investissement, pas besoin d'être spécialiste pour faire fructifier son épargne ! Vous avez **accès à une multitude d'actions et d'obligations** sans y consacrer beaucoup de temps et d'efforts. Des professionnels expérimentés recherchent pour vous les meilleurs investissements et veillent à **limiter les risques**.

Investir avec le financement participatif (ou crowdfunding)

Descriptif du produit

Le financement participatif ou crowdfunding est un **placement alternatif** à ne pas manquer ! Il vous permet d'investir dans un projet ou une cause auquel vous croyez sur une plateforme dédiée en ligne.

Le cadre juridique du financement participatif

Pour sécuriser les investissements dans le financement participatif, l'ordonnance n° 2014-559 du 30 mai 2014 a notamment permis de créer le statut de conseiller en investissements participatifs (CIP)¹. Pour être certain d'investir sur une plateforme fiable, assurez-vous de :

- La présence du **label « Plateforme de financement participatif régulée par les autorités françaises »** sur son site internet ;
- Son statut d'intermédiaire en financement participatif (IFP).

Les différents types de financement participatif

Il existe plusieurs manières d'investir avec le crowdfunding² :

- **Donner** (avec ou sans contreparties financières) ;
- **Crowdlending** : contracter un prêt (avec ou sans intérêts ou en minibons) ;
- **Crowdequity** : investir dans le capital (actions, obligations, etc.) d'une société non cotée en Bourse.

Le **niveau de risque** diffère selon le type de financement participatif choisi :

- Don avec contreparties : risque de ne pas profiter de vos récompenses ;
- Crowdlending ou crowdequity : le risque prend une tout autre mesure puisque vous investissez de l'argent dans une entreprise. Cette dernière peut connaître des difficultés ou ne pas être en mesure de rembourser sa créance. Un conseil, renseignez-vous bien sur le projet avant d'investir.



Bon à savoir :

vous pouvez bénéficier d'un avantage fiscal en investissant dans le capital d'une PME

Le dispositif « Madelin » vous permet de profiter d'une réduction d'impôt de 18 % sur les sommes investies chaque année. Le plafond est fixé à 50 000 € pour un célibataire et 100 000 € pour un couple pacsé ou marié.

Les grandes familles de financement participatif

Vous pouvez investir dans des projets issus de **secteurs variés** comme :

- L'immobilier ;
- Les énergies renouvelables ;
- La culture et les projets créatifs ;
- L'associatif et les projets solidaires ;
- Les très petites entreprises (TPE) et petites et moyennes entreprises (PME).

Les énergies renouvelables présentent un **niveau de risque maîtrisé** du fait de la prévisibilité des revenus générés par le projet. Les tarifs de rachat de l'électricité (photovoltaïque, éolien, etc.) sont garantis pendant 20 ans par EDF.

À l'inverse, investir dans une **TPE ou PME** présente un **risque plus grand**. Comme toute entreprise, les TPE et PME sont soumises aux variations de la conjoncture économique. Leur équilibre financier est étroitement lié au niveau de la demande et de la concurrence sur le marché.

Avantages et inconvénients du financement participatif

Le financement participatif vous tente ? Tour d'horizon des principales qualités et faiblesses d'un tel placement, pour vous aider à faire un choix en toute transparence.



Avantages

- Contribuer financièrement à un projet porteur de sens pour vous.
- Avoir un impact positif sur des causes comme la transition énergétique, les énergies renouvelables, l'humanitaire, etc.
- Faible ticket d'entrée (à partir de d'une dizaine d'euros).
- Placement transparent décorrélié des marchés financiers.
- Absence de gestion.



Inconvénients

- Illiquidité de l'épargne sur la durée du projet.
- Risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital investi ou des sommes prêtées.



Notre avis pour 2022

On conseille le crowdfunding aux investisseurs ayant besoin de **donner du sens à leurs placements financiers**. Vous pouvez placer votre épargne dans un projet défendant et encourageant une cause importante pour vous. Intéressant, non ? Pour diluer les risques, **diversifiez vos investissements** dans plusieurs projets et sur plusieurs plateformes.

Attention, assurez-vous de **ne pas avoir besoin des sommes investies à court/moyen terme**. Du fait de l'illiquidité de l'épargne sur la durée du projet, vous ne pouvez pas compter sur le crowdfunding pour financer des dépenses urgentes.

Investir sur les marchés financiers

Descriptif du produit

Investir en Bourse est souvent décrié par les investisseurs. On juge l'investissement instable, risqué, volatil et pas suffisamment rentable. Sous cette mauvaise presse se cache pourtant un **placement au couple rendement/risque avantageux** !

Les grandes places boursières mondiales

Chaque pays (ou presque) dispose de sa place boursière. Si certaines ne font pas beaucoup parler d'elles, d'autres sont souvent sous le feu des projecteurs. Parmi elles, on retrouve la Bourse de New York ou NYSE (New York Stock Exchange), le

Nasdaq (National Association of Securities Dealers Automated Quotations), la Bourse de Londres (London Stock Exchange) et Euronext.

Le fonctionnement des marchés financiers

Rassurez-vous, le fonctionnement des places boursières est simple à comprendre. Imaginez un lieu (dématérialisé, on précise) où des entreprises et des États émettent des titres ou « valeurs mobilières » et les vendent aux investisseurs, qui les leur achètent.

Il existe **deux types de marchés boursiers** :

- Le marché d'actions. Y sont négociées des parts de capital de sociétés cotées en Bourse.
- Le marché obligataire. Les investisseurs peuvent y acquérir des obligations (parts de créance à long terme).

Sur les places boursières, vous pouvez acheter des parts de fonds *via* un **Exchange Traded Funds (ETF) ou « tracker »**. Ces fonds cotés en Bourse répliquent la performance d'un indice boursier comme le CAC 40 ou le Nasdaq. Vous l'aurez compris, les fluctuations de l'ETF suivent celles de l'indice « tracké ».



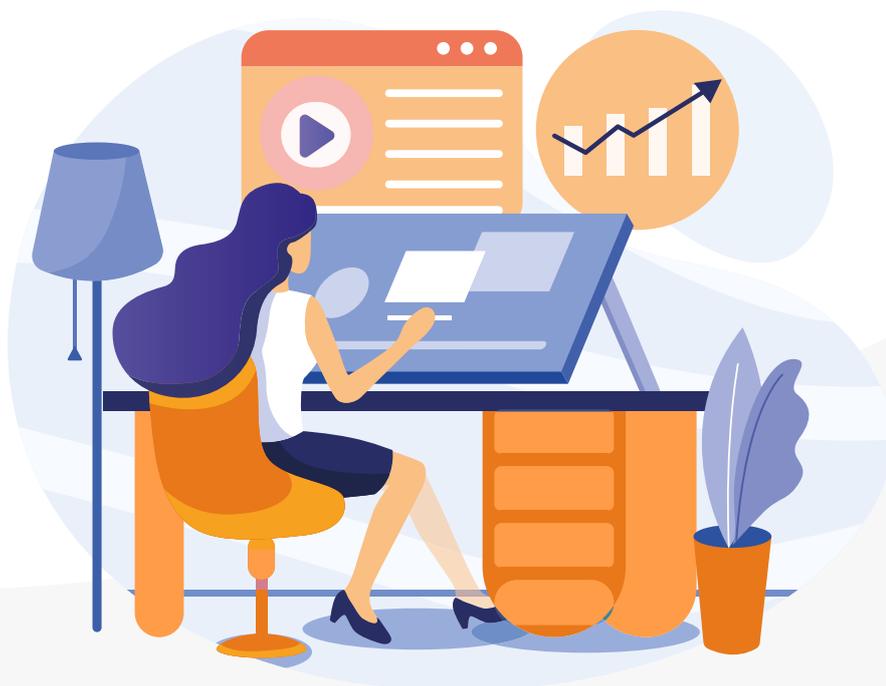
Bon à savoir :

Les supports pour investir sur les marchés financiers

Pour acheter et revendre des titres, il faut détenir un compte-titres ordinaire (CTO), un plan épargne en actions (PEA), un contrat d'assurance-vie en unités de compte, un plan épargne retraite (PER) ou un plan épargne entreprise (PEE). Chaque support dispose d'une fiscalité spécifique, plus ou moins avantageuse.

Investir en Bourse en passant par un intermédiaire, c'est possible !

Détenir des titres en direct, ça ne vous botte pas ? Vous pouvez vous tourner vers le **plan épargne entreprise** ou **l'investissement mutualisé dans les obligations** par le biais d'un fonds commun de placement (FCP), une société d'investissement à capital variable (SICAV) ou les unités de compte d'une assurance-vie. L'avantage ? Vous profitez de l'expérience et de la connaissance du marché d'un gérant professionnel.



Avantages et inconvénients des marchés financiers

Ça y est, vous vous imaginez déjà investir sur les marchés financiers ? Pour ne pas confondre vitesse et précipitation, on dresse le bilan des forces et faiblesses de la Bourse.



Avantages

- Soutenir à votre échelle les entreprises et la croissance économique.
- Bénéficier à long terme de rendements supérieurs aux livrets d'épargne.
- Accessible avec de petites sommes d'argent.
- Diversifier ses placements financiers pour minimiser les risques lors de la chute d'un marché (boursier, immobilier, etc.)
- Liquidité des actions cotées.



Inconvénients

- Risque de perte en capital lié aux fluctuations des marchés boursiers.
- Volatilité des actions.
- Faible effet de levier comparé à l'immobilier.



Notre avis pour
2022

Vous êtes patient ? Vous ne vous alarmez pas à la moindre baisse sur le marché ? On vous prévient, vous pourriez vite **devenir accro aux marchés financiers** ! En faisant preuve de méthode, de sang-froid et en se renseignant suffisamment, **la Bourse peut vous rapporter gros.**

La Bourse est un placement financier intéressant pour **faire fructifier votre épargne à long terme** et vous constituer un capital retraite. Elle vous évite de perdre de l'argent en plaçant vos économies sur des livrets bancaires dont le taux d'intérêt est inférieur à celui de l'inflation.

Se faire conseiller pour investir avec les placements financiers

Vous mourez d'envie d'investir dans des placements financiers ? Choisir les bons supports d'investissement et gérer un portefeuille vous semble compliqué ? Le mieux est de faire appel aux compétences et à la **vision 360° d'un spécialiste en gestion de patrimoine**. Privilégier l'expertise et l'accompagnement d'un professionnel vous permet :

- de déterminer votre profil d'investisseur et **cibler vos objectifs** avec précision ;
- d'évaluer votre connaissance des placements financiers et votre **rapport au risque** ;
- d'être guidé dans la **meilleure stratégie de placement** à adopter ;
- d'optimiser la fiscalité de vos supports d'investissement ;
- de bénéficier de **conseils éclairés** sur tous les volets de la gestion de votre patrimoine ;
- d'éviter les erreurs et ne pas risquer de perdre de l'argent.

Les conseillers financiers Neofa sont **sélectionnés avec soin** pour leur transparence et leur neutralité. **Au plus près de vous**, ils vous orientent sur la gestion de votre épargne, l'investissement immobilier et financier, la retraite, la succession ou encore la fiscalité.



PARTIE 6 :

Préparer l'avenir avec l'épargne retraite

3 raisons d'investir le plus tôt possible pour votre retraite

Il n'est jamais trop tôt pour vous préoccuper de votre retraite et de votre niveau de vie après la fin de votre carrière professionnelle ! Vous bénéficierez même de sérieux avantages en anticipant largement cette échéance lointaine, et en commençant à épargner dès maintenant :

1

Les jeunes actifs ont un **horizon d'investissement plus large**, à 20 ou 30 ans. Cela leur permet d'accorder une place plus importante à des placements plus risqués et rémunérateurs.

2

La **capitalisation des intérêts** est plus puissante lorsqu'elle peut s'appliquer sur plusieurs dizaines d'années. Vous pourrez ainsi obtenir un rendement global très avantageux.

3

Les **avantages fiscaux** des produits d'épargne sont souvent conditionnés à une durée minimale d'investissement. Ce n'est certes pas le cas du plan d'épargne retraite (PER), mais cela concerne, par exemple, l'assurance-vie ou encore le plan d'épargne en actions.

Capitaliser d'abord, distribuer plus tard !

À la différence d'un livret d'épargne, autorisant des dépôts et retraits à tout moment, les produits d'épargne retraite comme le PER sont des **produits « tunnel »** dont le cycle de vie se compose de deux phases :

- une **période de capitalisation** avant la retraite, pendant laquelle l'épargnant va effectuer des versements réguliers et bloqués ;
- une **période de distribution** après la retraite, sous la forme d'un versement en capital, ou encore d'une rente viagère.

Avant la retraite

L'épargne retraite est adaptée si vous avez des revenus stables et si votre horizon de placement est long. Vous pourrez alors

privilégier des **versements réguliers**, en bénéficiant à la fois de la puissance des intérêts composés et de la diminution de votre impôt sur le revenu.

Elle peut également représenter un intérêt si vous disposez d'une **somme importante en cash**, par exemple après la vente d'un bien immobilier. Dans ce cas, vous pourrez l'investir sur votre plan d'épargne retraite en une ou plusieurs fois, en prenant soin de diversifier les fonds de placement.

Après la retraite

Le capital récupéré peut tout à fait être réinvesti. Vous pourrez alors vous orienter vers des placements offrant une redistribution régulière comme l'immobilier locatif, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou encore les obligations, afin de bonifier votre pension.

Toucher une rente viagère à la retraite

Au moment de faire valoir vos droits à la retraite, de nombreux produits d'épargne vous laissent le choix du mode de distribution : **versement en capital** ou **rente viagère** ? C'est le cas, notamment, du plan d'épargne retraite, du PEA assurance, ou encore de l'assurance-vie.

La rente viagère vous permet de bénéficier d'une rentrée d'argent régulière jusqu'à la fin de votre vie, mais n'est pas sans conséquence. Elle est, en effet, obtenue en convertissant le capital investi. Ce dernier ne sera donc plus disponible ni pour vous, ni pour vos héritiers.

Selon le type de produit d'épargne et le traitement fiscal accordé précédemment aux versements, la rente pourra être – ou non – **exonérée d'impôts et de prélèvements sociaux** à titre partiel.

Investir avec le plan d'épargne retraite (PER)

Descriptif du produit

Le **plan d'épargne retraite (PER)** est une nouvelle enveloppe d'épargne permettant de se constituer un capital et de le faire fructifier en prévision de la fin de votre vie active. Le PER est proposé et ouvert à l'ensemble des épargnants depuis le 1^{er} octobre 2019. À la date du 1^{er} octobre 2020, il a officiellement remplacé l'intégralité des anciens produits d'épargne retraite.

Ce PER de nouvelle génération se décline en trois grands types :

- le **plan d'épargne retraite individuel (PERIN)**, accessible à l'ensemble des particuliers ;
- le **plan d'épargne retraite collectif (PERCOL)**, proposé par l'employeur dans certaines entreprises et à adhésion facultative ;
- le **plan d'épargne retraite obligatoire** ou « catégoriel » (**PERCAT**), proposé en entreprise et à adhésion obligatoire pour tous les salariés ou certaines catégories de salariés.

Avantages et inconvénients

En pratique, le PER se présente sous la forme d'un **compte-titres** ou d'un **contrat d'assurance-vie**. Le titulaire du plan est donc libre d'investir son capital sur une diversité de fonds garantis (notamment des fonds en euros) et des unités de compte.

Le principal avantage du PER est d'ordre fiscal. En 2021, les versements volontaires ou obligatoires sur le plan sont **déductibles des revenus imposables** dans la limite de :

- 10 % des revenus professionnels de 2020, nets de cotisations sociales et de frais professionnels, avec un plafond de 32 909 € ;
- ou 4 114 € si ce montant est plus élevé.

L'inconvénient majeur du PER est le **blocage de l'épargne**. Cette dernière sera récupérable seulement au moment de votre retraite, sauf dans des cas bien précis comme une invalidité du titulaire ou de ses enfants, le décès du conjoint, une situation de surendettement ou encore l'acquisition de la résidence principale (pour les versements volontaires uniquement).



Comment choisir un PER pour un rendement optimal ?

Plusieurs critères doivent être examinés et comparés pour sélectionner le PER le plus performant, parmi lesquels :

- les **frais de versement**, imputables sur chaque somme placée sur le contrat. Ils peuvent aller de 0 à 5 % ;
- le **taux de rendement du fonds en euros**, net des frais de gestion et des prélèvements sociaux. Il est publié chaque année par l'assureur en charge de la gestion du fonds. En 2021, ce taux de rémunération va de 0,45 % pour les moins bons contrats à 1,7 % pour les plus performants ;
- les **frais de gestion du fonds en euros**, appliqués chaque année sur les placements à rendement garanti du plan d'épargne retraite. Ils sont compris entre 0,5 et 1 % selon les contrats ;
- les **frais de gestion des unités de compte** (UC) du contrat, qui concernent, quant à eux, les placements à rendement non garanti. Le taux de prélèvement va de 0,2 à 1 %. Attention, les frais applicables à plusieurs unités de compte peuvent varier au sein d'un même plan.
- la **diversité des unités de compte**. Vérifiez, notamment, si le plan permet d'investir dans des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et des trackers de grands indices boursiers (ETF).

Voici trois exemples de PER performants en 2021 :

- Le PER **Projection Retraite** de Suravenir propose un fonds euro assurant un rendement de 1,7 %. Il inclut des frais de versement de 2 % et des frais de gestion de 0,9 % pour l'ensemble de ses compartiments.
- Le PER **Objectif Retraite** de l'assureur Apicil affiche 0 % de frais de versement et 0,85 % de frais de gestion du fonds euros, rémunéré à 1 % en 2021. Il inclut de très nombreuses UC dont 16 SCPI, 4 SCI et 6 OPCI.
- Le **PER Liberté** d'Ampli Mutuelle est l'un des moins chargés en frais sur le marché. Il affiche

0 % pour les versements, 0,5 % pour le fonds euros et 0,4 % pour les unités de compte. Il permet de diversifier ses placements dans 2 SCPI et 3 trackers boursiers.



Notre avis pour 2022

Le PER cumule des **atouts majeurs** en termes de défiscalisation et de rendement, avec un large choix de contrats et de fonds de placement. L'ouverture d'un plan d'épargne retraite en 2022 peut être recommandée aux **actifs fortement imposés** ayant un horizon d'investissement éloigné et une capacité d'épargne à long terme. Ce type d'enveloppe présente, en revanche, des contraintes trop fortes et une complexité excessive pour des foyers peu imposés et/ou souhaitant conserver leur épargne disponible à tout moment.

Investir avec le PER individuel

Descriptif du produit

Le **plan d'épargne retraite individuel (PERIN)** est un produit ouvert à l'ensemble des particuliers : salariés, travailleurs indépendants, demandeurs d'emploi... Il n'existe, par ailleurs, aucune condition d'âge pour souscrire.

Il s'agit d'une enveloppe d'épargne retraite disponible depuis le 1^{er} octobre 2019 auprès des établissements bancaires et des compagnies d'assurances. Le PERIN a définitivement remplacé l'ancien plan d'épargne retraite populaire (PERP) au 1^{er} octobre 2020. Le PERIN est alimenté librement par des **versements volontaires**, sans plafond.

Le PERIN, selon les cas, prend la forme d'un **compte-titres** ou d'un **contrat d'assurance-vie**. Le titulaire du plan peut répartir librement

les fonds et unités de compte au sein du plan, ou opter pour une **gestion pilotée** s'il le souhaite.

Avantages et inconvénients

Tout comme l'ancien PERP, le PERIN peut notamment séduire les épargnants en raison de ses **avantages fiscaux**. Le titulaire du plan a tout d'abord la possibilité de **déduire les versements de son revenu imposable**, dans la limite indiquée plus haut.

Il lui est aussi possible de renoncer à cette déduction, notamment si son foyer est faiblement imposé. Le traitement fiscal, à la liquidation du contrat, sera alors plus favorable :

- en cas de **sortie en capital**, seule la plus-value générée par le contrat fera l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique de 30 % (soit 12,8 % et 17,2 % pour les prélèvements sociaux) ;
- en cas de **sortie en rente viagère**, seule la part représentée par la plus-value sera imposée sur le revenu au titre des pensions et retraites.

Le PERIN souffre des inconvénients classiques de l'épargne retraite. Il s'agit d'un « produit tunnel » : les versements volontaires réalisés sur le plan ne peuvent ensuite plus être récupérés avant l'âge légal de départ à la retraite (soit 62 ans, voire plus tard), sauf cas spécifiques ou certains accidents de la vie (décès du conjoint, surendettement...).



Notre avis pour
2022

Le PERIN présente le plus grand intérêt pour les particuliers fortement imposés et ne disposant pas d'un plan d'épargne retraite collectif comme un PERCOL ou un PERCAT au sein de leur entreprise. Ils peuvent ainsi mettre de côté régulièrement une somme fixe en vue de diminuer leurs impôts. Les versements sur le PERIN doivent être cependant réservés à une épargne dont vous avez la possibilité de vous passer pour longtemps ! Pour les foyers peu imposés, ce produit ne présente pas vraiment d'avantages comparatifs par rapport à une assurance-vie et s'avère moins souple. Il est donc à déconseiller en l'état.

Investir avec le PER d'entreprise collectif (PERCOL)

Descriptif du produit

Le **plan d'épargne retraite collectif (PERCOL)** est souscrit par l'employeur au niveau de l'entreprise. Il a définitivement remplacé l'ancien plan d'épargne retraite collectif (PERCO) au 1^{er} octobre 2020.

Lorsqu'il est mis en place, le PERCOL doit être **ouvert à l'ensemble des salariés** de l'entreprise. L'employeur peut conditionner la souscription à une ancienneté minimale au sein de l'entreprise, mais ne pouvant excéder trois mois.

À la différence du PERCAT, le PERCOL se caractérise toujours par une **adhésion facultative** du salarié. Lorsque ce dernier quitte l'entreprise, il peut ensuite transférer le capital épargné :

- vers le PERCOL de sa nouvelle entreprise ;
- vers un plan d'épargne retraite individuel (PERIN).

Les sommes accumulées par le salarié sur un PERCOL font, par défaut, l'objet d'une **gestion pilotée**. Cela signifie que les actifs sont répartis automatiquement, en prenant en compte l'âge et le niveau de risque acceptable pour l'épargnant.

Avantages et inconvénients

Le PERCOL propose les mêmes avantages fiscaux que le PERIN, avec une **déductibilité fiscale des versements** réalisés sur le plan selon les mêmes plafonds. Il se distingue, en revanche, par la multiplicité des sources d’approvisionnement. Le PERCOL peut en effet faire l’objet :

- de **versements volontaires** du salarié ;
- de sommes issues de l’**intéressement** ou de la **participation** ;
- d’un **abondement de l’employeur**, ne pouvant excéder le triple du montant des versements volontaires ou la somme de 6 581,76 € par an en 2021.

Il s’agit d’un avantage social substantiel pour le salarié : en effet, les versements sur le PERCOL issus de l’épargne salariale (intéressement, participation ou abondement) ne sont **pas imposables en cas de sortie en capital** (y compris la part représentée par les plus-values).

Les **frais de gestion** du PERCOL, par ailleurs, sont intégralement pris en charge par l’employeur.

Comme pour les autres variantes de PER, l’épargne accumulée sur un PERCOL reste normalement bloquée et inaccessible jusqu’à la date de votre départ à la retraite.



Vous êtes salarié dans une entreprise ayant souscrit un PERCOL ? Il est **fortement recommandé** de souscrire, notamment si l’abondement proposé par votre employeur est important. Chaque versement volontaire de votre part sera en effet complété par une contribution significative de l’entreprise, et ce, en totale franchise d’impôt !

L’adhésion au plan souscrit par l’entreprise est financièrement avantageuse, et ne vous engage pas à réaliser des versements obligatoires.

Investir avec le PER d’entreprise obligatoire ou catégoriel (PERCAT)

Descriptif du produit

Le **plan d’épargne retraite obligatoire ou catégoriel (PERCAT)** est souscrit par l’employeur au niveau de l’entreprise. Il a définitivement remplacé les anciens contrats « article 83 » à la date du 1^{er} octobre 2020.

Comme son nom l’indique, et à la différence du PERCOL, il se caractérise par une **obligation d’adhésion pour le salarié**. Selon les cas, le contrat peut être prévu pour l’ensemble des salariés de l’entreprise ou seulement une catégorie spécifique d’entre eux, par exemple les cadres. La catégorie, dans tous les cas, doit être définie par des « **critères objectifs** ».

Le PERCAT peut être mis en œuvre :

- par un accord collectif ;
- par un référendum d’entreprise ;
- par une décision unilatérale de l’employeur (DUE).

Le PERCAT peut être alimenté par :

- des **cotisations obligatoires du salarié** ;
- des **cotisations obligatoires de l’employeur** ;
- des versements complémentaires du salarié réalisés librement ;
- l’épargne salariale (intéressement et participation), uniquement si le PERCAT concerne tous les salariés.

Le plan d'épargne retraite obligatoire présente enfin quelques spécificités par rapport aux deux autres catégories de PER :

- au moment de la retraite, les versements obligatoires du salarié et de l'employeur seront nécessairement convertis en rente viagère, sans sortie possible en capital ;
- l'acquisition de la résidence principale n'est pas un motif valable de déblocage anticipé des fonds.

Avantages et inconvénients

Le PERCAT peut être un produit fiscalement avantageux. Les cotisations obligatoires versées par le salarié sur le plan sont automatiquement exonérées d'impôt sur le revenu. Les cotisations versées par l'employeur, de même, sont déductibles du bénéfice imposable de l'entreprise et surtout, **exonérées de cotisations sociales**. Cela

représente donc, pour l'employeur, un bon moyen de gratifier les salariés de l'entreprise à moindre coût.

L'abondement obligatoire effectué par l'employeur contribue bien souvent à faire du PERCAT une enveloppe attractive pour le salarié, et une véritable source de rémunération supplémentaire.

En dépit de ses atouts, le PERCAT est aussi la **variante de PER la plus rigide**. Le versement d'une cotisation minimale et périodique limite la marge de manœuvre du salarié qui souhaiterait investir sur un autre support.

L'impossibilité de débloquer les fonds pour acheter sa résidence principale est une autre contrainte très importante et à ne pas négliger. Enfin, la sortie obligatoire en rente pour les versements obligatoires restreint encore la liberté du titulaire de ce type de contrat.



**Notre avis pour
2022**

Devez-vous ouvrir un PERCAT en 2022 ? La question ne se pose pas, l'adhésion étant obligatoire si votre entreprise a souscrit ce type de contrat et si vous appartenez à la catégorie concernée. N'oubliez pas de prendre connaissance du **rapport annuel de performance**, remis chaque année par le gestionnaire du contrat.

L'ouverture d'un PERCAT à votre nom ne vous empêche pas de trouver un autre contrat pour vos versements volontaires d'épargne retraite si vous le souhaitez (PERIN, mais aussi assurance-vie, plan d'épargne en actions...).

Se faire conseiller afin d'investir pour ma retraite

La préparation financière de la retraite est un projet nécessitant une lente et mûre réflexion. Les informations fournies dans ce livre blanc constituent une aide précieuse, mais ne sauraient remplacer le conseil individualisé fourni par un professionnel.

Le **conseiller en gestion de patrimoine (CGP)**, indépendant (**CGPI**) ou affilié à un réseau, prend en compte votre situation professionnelle, financière et personnelle pour vous orienter vers les meilleurs instruments. Il est en capacité d'évaluer le montant de votre future pension de retraite, puis de vous accompagner dans la définition de vos objectifs patrimoniaux et la gestion de vos investissements.

Renforcer son patrimoine avec l'immobilier

Investissement immobilier, les fondamentaux pour réussir

Investir dans la pierre vous a toujours attiré ? Vous souhaitez concrétiser votre projet ? L'immobilier est un investissement qu'il vaut mieux ne pas prendre à la légère ! Nécessitant souvent une **mise de départ importante**, il est primordial de **se poser les bonnes questions** avant de se lancer :



Quel est votre objectif ? Acquérir une résidence secondaire, bénéficier d'une réduction d'impôt, générer une plus-value à la revente, transmettre un patrimoine à vos enfants, ou encore acheter votre résidence principale.



Quel est **l'emplacement idéal** pour votre projet ? Comme vous le savez sans doute, étudier le marché immobilier dans la ville ou le quartier où vous souhaitez investir est indispensable. Renseignez-vous sur les écoles, transports, services, commerces, sans oublier le potentiel d'évolution du bien, s'il est situé dans une zone en réhabilitation ou à proximité.



Quel est **l'impact de la fiscalité** sur votre investissement ? Choisissez avec soin la forme juridique adaptée à votre projet : en « direct » ou avec une société civile immobilière (SCI). Faites-vous conseiller pour optimiser votre défiscalisation en sélectionnant le bon dispositif (Pinel, déficit foncier, Denormandie, etc.).

Les placements immobiliers, qu'est-ce que c'est ?

Un placement immobilier consiste tout simplement à **mobiliser des fonds pour financer un projet dans la pierre**. Les objectifs de ce type d'investissement sont souvent de développer son patrimoine, se constituer un capital et générer des revenus complémentaires. Pour vous, les placements immobiliers se résument peut-être à l'investissement locatif ? Il est vrai qu'il s'agit d'un grand classique ! Pourtant, il existe d'autres méthodes pour investir dans la pierre, valeur refuge par excellence. Parmi elles, on peut citer :

- Investir de manière indirecte par le biais de la **pierre papier**. Autrement dit, en souscrivant des parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI) ;
- Se lancer dans le **crowdfunding immobilier**. Avec un rendement moyen de 9,2 % au premier semestre 2021, c'est un placement à suivre de près.
- Acquérir un bien **en viager**. Même s'il est peu répandu en France (0,5 % des ventes), cet investissement peut être un moyen d'investir à moindre coût dans l'immobilier.
- Se tourner vers l'achat en **nue-propriété** et bénéficier d'une décote sur le prix d'achat d'environ 40 % par rapport à un logement acquis en pleine propriété.

- Acheter sa **résidence principale** (ou secondaire) pour se constituer un patrimoine personnel (et échapper au paiement mensuel d'un loyer).
- Générer un **déficit foncier** en acquérant un logement ancien à rénover.
- Investir dans les **parkings**. Intéressant pour un premier investissement : peu d'entretien, abordable et une gestion facilitée !

Investir en achetant un logement ancien

Descriptif du produit

Comme 82 % des Français, vous considérez l'immobilier comme un **placement sûr et rentable** ? Vous avez un projet d'investissement dans la pierre et votre cœur balance entre le neuf et l'ancien ? De **20 à 30 % moins cher que le neuf**, l'ancien est un des placements préférés des épargnants français. Pour info, un logement est considéré comme ancien dès lors qu'il a été construit il y a plus de 5 ans.

Le cachet de l'immobilier ancien

Acheter un logement ancien, c'est miser sur le **cachet et le charme**. Avec leurs moulures, cheminées d'époque et vieux parquets, il est facile d'avoir un coup de cœur pour les maisons et appartements anciens ! Et puis, soit dit entre nous, c'est quand même sympa de pouvoir visiter les biens avant de les acheter. Dans le neuf, ce n'est pas toujours possible avec les achats sur plan et les constructions.

Revers de la médaille, les logements anciens nécessitent souvent des **travaux de remise aux normes ou de rénovation**. Un conseil : anticipez le budget travaux avant de signer !



Bon à savoir :

profitez d'aides pour rénover votre logement ancien

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), MaPrimeRenov', Action Logement et les collectivités locales peuvent vous **aider à financer les travaux de rénovation** de votre bien. Renseignez-vous, ce serait dommage de passer à côté !

Le rendement locatif dans l'ancien

Pour trouver le meilleur rapport qualité/prix, le mieux est d'**estimer le rendement locatif** du logement. Pour ce faire, le plus simple est de diviser le loyer annuel estimé par le prix d'achat du bien. Vous obtenez le rendement brut. Pour trouver le **rendement locatif net**, il faut prendre en compte les charges et frais annexes dans votre calcul : coût du crédit, travaux de rénovation, frais de notaire, taxe foncière, impôts, etc.

Une offre plus importante dans l'immobilier ancien

Dans l'ancien, vous bénéficiez d'un **plus large choix de biens que dans le neuf**. À fin août 2021, le nombre de ventes cumulées de logements anciens sur les douze derniers mois s'élevait à 1 208 000, soit une hausse de 23 % sur un an !

Pour comparer, le nombre de réservations, mises en vente et encours de logements neufs, en comptant les annulations de réservations, était de 151 873 sur un an au 2^e trimestre 2021.

Les logements anciens profitent des meilleurs emplacements

Vous souhaitez acheter un bien en centre-ville ? En cherchant dans l'ancien, vous avez plus de chances de trouver votre bonheur ! En effet, les constructions et programmes immobiliers en centre-ville existent, mais ils sont rares. Avec leurs

commerces, transports et services, les **centres-villes profitent bien souvent d'une forte demande locative**. De quoi trouver facilement un locataire ! En plus, un bon emplacement vous assure une **meilleure valorisation** de votre bien à long terme et vous garantit une **revente plus rapide**.

Avantages et inconvénients des logements anciens

On reprend pour vous les points forts et les points faibles de l'investissement dans l'ancien.



Avantages

- Prix d'achat plus faible.
- Plus de choix de biens.
- Accéder à des emplacements attractifs.
- Disponibilité immédiate du logement.
- Charme et cachet de l'ancien.
- Bénéficier d'avantages fiscaux (déficit foncier, loi Malraux, loi Monuments historiques, etc.)
- Générer des revenus réguliers.



Inconvénients

- Budget travaux à prévoir.
- Des performances énergétiques pas optimales.
- Frais de notaire de 7 à 8 %, contre 2 à 3 % dans le neuf.
- Logements pas aussi bien agencés que dans le neuf.



Notre avis pour 2022

Avec ses **prix abordables**, ses **excellents emplacements** et son cachet, l'ancien est un investissement immobilier à **fort potentiel**. Accessible aux épargnants ayant **peu de capital**, il permet de percevoir des revenus réguliers en complément de son salaire ou de sa retraite. Des **dispositifs fiscaux incitatifs** peuvent optimiser votre rendement. Ils vous permettent de réduire votre imposition et de générer de meilleurs revenus locatifs.

Investir en achetant un immeuble de rapport

Descriptif du produit

Apparu en France au 18^e siècle, l'immeuble de rapport s'est développé et étendu au 19^e siècle. On l'appelle immeuble de rapport parce qu'il « rapporte » à un **seul et unique propriétaire** des loyers, tout simplement.

Particularité de l'immeuble de rapport

Ce type d'investissement immobilier sous-entend que tous les appartements de l'immeuble soient détenus par un seul et même bailleur. En ce sens, l'immeuble de rapport est **l'inverse de la copropriété** où plusieurs logements d'un même immeuble sont possédés par des propriétaires distincts. L'immeuble peut contenir des surfaces commerciales, bureaux, parkings et appartements.



Bon à savoir :

la gestion d'un bail commercial est plus complexe que celle d'un bail d'habitation

On vous conseille de vous faire accompagner par un professionnel pour éviter les pièges comme le refus de renouvellement, le contrôle de la cession et l'indexation.

Le choix de l'immeuble

Pour un immeuble de rapport, la **rentabilité moyenne nationale varie entre 8 à 10 %**. Attention, ce chiffre cache de fortes disparités selon le taux d'occupation de l'immeuble et sa zone géographique. Bien choisir le bien est crucial pour assurer une bonne rentabilité à votre projet. Pour ce type d'investissement, les locataires sont bien souvent des jeunes actifs ou des étudiants. Le mieux est donc de **cibler les quartiers proches des écoles, universités et zones d'activités**.

Les moyens à votre disposition pour dénicher un immeuble de rapport

On vous prévient tout de suite, il n'est pas aussi facile de trouver des annonces d'immeubles de rapport que celles d'appartements ou maisons dans le neuf ou l'ancien ! Pour avoir une chance d'en dénicher, le mieux est de se tourner vers des offices de notaires, des spécialistes en investissement locatif ou des chasseurs immobiliers experts.

Le budget à prévoir pour investir dans un immeuble de rapport

Le prix d'un immeuble de rapport dans une ville cotée comme Paris, Bordeaux ou Toulouse peut vite grimper ! Si vous prévoyez d'investir dans une grande agglomération, il est nécessaire **d'avoir une bonne capacité d'emprunt et un très bon profil**.

En province, les immeubles de rapport sont plus accessibles. Vous pouvez devenir propriétaire à partir de 150 000 à 200 000 €. Pour rassurer les banques, n'hésitez pas à **miser sur un immeuble déjà occupé**. La présence de locataires réduit le risque de carence locative et démontre la corrélation entre les loyers estimés dans votre modèle et le marché.

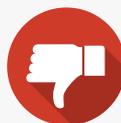
Avantages et inconvénients de l'immeuble de rapport

Découvrez ci-dessous les avantages et les inconvénients de l'achat d'un immeuble de rapport.



Avantages

- Acheter plusieurs logements à un prix de gros.
- Une seule transaction donc des économies d'échelle sur les frais de notaire, frais de dossier, travaux, etc.
- Possibilité de revendre les appartements séparément plus cher.
- Frais de gestion moins élevés.
- Diluer le risque entre plusieurs locataires.



Inconvénients

- Centraliser le risque sur un seul bien et un seul emplacement.
- Être seul pour maintenir en état l'immeuble et assumer l'ensemble des charges (ravalement de façade, toiture, etc.)
- Nécessite d'avoir des fonds de départ importants.



Notre avis pour 2022

Vous souhaitez investir dans la pierre et **vous avez peu d'expérience** ? On vous conseille plutôt de commencer par acheter un logement seul ou des places de parking. L'achat d'un immeuble complet est complexe et nécessite de l'expérience. En cas d'erreur dans la gestion de ce type de bien, vous risquez d'avoir de lourds problèmes financiers. Mieux vaut être bien armé avant de vous lancer dans un projet de cette envergure.

Pour les investisseurs chevronnés disposant d'une **importante mise de départ**, l'immeuble de rapport peut constituer un investissement fructueux. Il permet une **gestion simplifiée** tout en profitant d'un prix d'achat plus faible que des logements séparés.

Investir en SCPI

Descriptif du produit

L'investissement dans la pierre consiste, le plus souvent, à acquérir un bien par le biais d'un emprunt et le mettre en location. Ici, nous allons évoquer un **autre type d'investissement immobilier (indirect, cette fois)** qui gagne à être connu : la société civile de placement immobilier (SCPI).

Une formule alternative d'investissement immobilier

Pour assurer une bonne rentabilité à un investissement immobilier classique, il convient de :

- Mobiliser un important capital ;
- Acquérir un bien immobilier de qualité et bien situé ;
- Comprendre et appliquer les réglementations en vigueur ;
- Gérer les relations avec les locataires.

Avec la SCPI, il est possible de **s'affranchir des difficultés liées à un investissement « en direct »** (locataire « mauvais payeur », sinistres, vacance locative, dégradations dans le logement, etc.) tout en bénéficiant des avantages du marché de l'immobilier !

Un fonctionnement simplifié

La gestion des 206 SCPI françaises est confiée aux 38 sociétés de gestion agréées par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Les SCPI **collectent des capitaux** auprès des épargnants et se chargent de les **investir dans des actifs exclusivement immobiliers**. En achetant des parts, dont le prix varie entre 150 et 1 000 €, les épargnants deviennent associés de la SCPI. Ils perçoivent des **dividendes réguliers**, proportionnellement à la quote-part du capital détenu. Les revenus fonciers générés sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

En contrepartie de la réalisation de ses missions, la société de gestion facture :

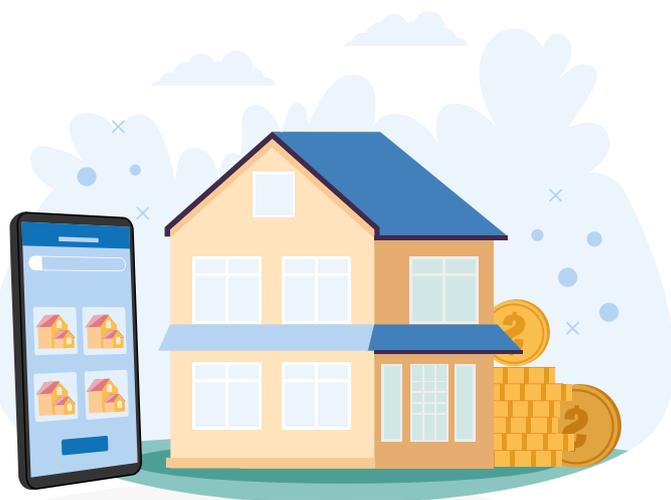
- Des **frais de souscription** (entre 5 % et 12 % de la valeur de la part) ;
- Des **frais de gestion** (entre 8 % et 10 % des dividendes).



Bon à savoir :

il existe deux catégories de SCPI

- **SCPI à capital fixe.** Le prix d'une part de SCPI varie selon les lois de l'offre et de la demande. Vous souscrivez sur le marché primaire en phase d'augmentation de capital de la SCPI ou sur le marché secondaire en inscrivant une demande sur le carnet d'ordres.
- **SCPI à capital variable.** Le prix d'émission est déterminé en fonction des actifs de la SCPI. Vous souscrivez directement auprès de la société de gestion.



Avantages et inconvénients

On vous éclaire sur les avantages et les inconvénients de l'investissement en SCPI.



Avantages

- Mutualisation des risques entre les investisseurs.
- Diversifier ses placements en investissant dans des projets immobiliers multiples (bureaux, commerces, magasins, logements, etc.)
- Gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier.
- Faible ticket d'entrée.
- Possibilité d'acquérir des parts au fil de l'eau et d'en revendre une partie en cas de besoin.
- Rendement moyen de 4,3 % en 20215.
- Absence de frais annexes non prévisibles comme les gros travaux (toiture, ravalement de façade, etc.)



Inconvénients

- Rendement et capital de la SCPI non garantis.
- Risque de baisse des dividendes en cas de diminution du taux d'occupation financier (TOF).
- Variabilité de la liquidité des parts.
- Frais élevés à l'entrée.



Notre avis pour
2022

L'investissement en SCPI ou « pierre papier » est un **placement à long, voire très long terme**. Il est possible de conserver les parts tout au long de sa vie et de les transmettre à ses héritiers. Investir en SCPI génère une **source de revenus complémentaires**. Contrairement à l'investissement locatif classique, vous pouvez **acheter des parts progressivement**.

Vous pouvez investir dans une SCPI en direct, à crédit ou en assurance-vie. En assurance-vie, c'est l'assureur qui se charge de l'ensemble du processus de souscription. Autre avantage, la fiscalité applicable sur les dividendes est celle du contrat d'assurance-vie. Au bout de 8 ans, vous êtes uniquement imposé sur les prélèvements sociaux, si vous respectez les conditions.

En 2022, un changement de calcul sur le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) et la fin des rendements annualisés devraient permettre aux investisseurs de comparer plus facilement les performances des SCPI⁷.

Le déficit foncier

Descriptif du produit

Vous envisagez de réaliser un investissement locatif ? Connaissiez-vous le mécanisme du déficit foncier ? Il vous permet de bénéficier d'un **coup de pouce fiscal** si vos charges sont supérieures à vos revenus locatifs. On vous en dit plus !

Une solution pour diminuer le montant de son impôt

Vous pouvez profiter du déficit foncier si vous êtes propriétaire d'un **logement en location nue** (non meublé) et relevez du **régime réel**. Si le montant total de vos charges dépasse celui de vos revenus locatifs, vous générez ce que l'on appelle un déficit foncier. Vous pouvez déduire la part de charges supérieures à vos revenus fonciers de votre revenu global (revenus fonciers + autres revenus : salaires, prestations sociales ou familiales, pensions de retraite, etc.) et **réduire votre impôt sur le revenu (IR)**.

Une déduction plafonnée

Vous ne pouvez pas déduire autant de charges que vous le souhaitez ! La limite est fixée à **10 700 € par année** ou 15 300 € pour un logement bénéficiant du dispositif « Périssol ». Bonne nouvelle, l'excédent de déficit foncier peut être reporté et déduit pendant 6 ans de votre revenu global et 10 ans de vos revenus fonciers.

Les charges déductibles des revenus fonciers

La **liste des charges** est réglementée. Vous pouvez déduire :

- La taxe foncière et autres impôts non récupérables auprès du locataire ;
- Les travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien ;
- Les frais d'administration et de gestion du logement ;
- Les provisions pour charge de copropriété ;
- Les intérêts d'emprunt et primes d'assurance ;
- Les charges locatives non récupérées auprès du locataire (chauffage, entretien des parties communes, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).



Bon à savoir :

le cas particulier des intérêts d'emprunt

Vous pouvez **déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt**, mais pas de votre revenu global. Lors du calcul du déficit foncier, il convient donc de les déduire en priorité par rapport aux autres charges.



Avantages et inconvénients

On vous en dit plus sur les points forts et les points faibles du déficit foncier.



Avantages

- Réduire ses revenus fonciers imposables.
- Permet le cumul de plusieurs avantages fiscaux (loi Pinel, dispositif Cosse, loi Monuments historiques, etc.).
- Accroître son patrimoine immobilier sans augmenter son imposition.
- Ne pas supporter de plafond sur le montant des loyers ou les ressources des locataires.



Inconvénients

- Mise en location obligatoire du logement pendant 3 ans à compter de l'imputation du déficit sur les revenus.
- Ne permet pas de diminuer les prélèvements sociaux (17,2 %).
- Difficulté liée au calcul du déficit foncier.



Notre avis pour 2022

Le déficit foncier permet d'**optimiser sa fiscalité** en investissant dans un **bien ancien à rénover**. Il est une solution intéressante pour valoriser votre patrimoine si vous êtes imposable et percevez déjà des revenus fonciers. Plus votre taux marginal d'imposition (TMI) est élevé, plus le mécanisme de déficit foncier est avantageux pour vous.

Ce dispositif de défiscalisation immobilière réduit l'impact des travaux et autres charges sur la rentabilité locative de votre investissement. En prime, vous n'avez pas de contrainte sur la fixation du loyer !

Pour info, vous pouvez investir de manière indirecte dans des logements à rénover avec une **société civile de placement immobilier (SCPI) déficit foncier**. Elle vous permet de cumuler les avantages des SCPI et ceux du déficit foncier.

Investir en Pinel

Descriptif du produit

Vous avez sans doute déjà entendu parler de la loi Pinel ? Ce dispositif permet de **réduire l'impôt sur le revenu (IR)** dans le cadre d'un **investissement locatif**. Succédant à la loi Duflot depuis septembre 2014, la loi Pinel s'adresse aux bailleurs domiciliés fiscalement en France. Si c'est votre cas, ce qui suit pourrait vous intéresser !

Les types de logements éligibles au dispositif Pinel

La réduction d'impôt concerne les biens situés en **zone A, A bis ou B1**. Ils doivent entrer dans l'une de ces catégories :

- Logement neuf ;
- Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- Construction d'un logement ;
- Logement ancien dont les travaux de rénovation représentent plus de 25 % de son coût d'achat ;
- Logement ayant subi des travaux de réhabilitation ;
- Local transformé en logement d'habitation.



Bon à savoir :

seuls les logements situés dans un immeuble collectif sont concernés

Depuis le 1er janvier 2021, la réduction d'impôt ne concerne plus les logements pavillonnaires et individuels.

La loi Pinel s'applique sur les opérations effectuées **entre septembre 2014 et le 31 décembre 2024**. Vous pouvez en profiter sur deux logements, pour un montant total investi de **300 000 € et 5 500 € par m² de surface habitable** maximum par an. Un bien neuf ou à construire doit respecter la RT 2012 et un bien nécessitant des travaux doit disposer du label HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009.

Des plafonds de revenus pour les locataires

Le revenu fiscal de référence (RFR) des locataires ne doit pas dépasser les seuils réglementaires. On vous donne les plafonds pour un bail conclu en 2021.

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €
+ 1 personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €
+ 2 personnes à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €
+ 3 personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €
+ 4 personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €

Un loyer limité par la loi

Le logement doit être **loué vide comme habitation principale pendant au moins 6 ans**. Le loyer mensuel par m² (charges non comprises) est plafonné.

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²
	2021
Zone A bis	17,55 €
Zone A	13,04 €
Zone B1	10,51 €

Un taux variable selon la durée de location

Plus la durée de location est importante, plus le taux de réduction d'impôt est avantageux ! On vous laisse le constater par vous-même juste en dessous.

	Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Période initiale de 6 ans	12 %	2 % par an
1 ^{re} prolongation de 3 ans	6 %	2 % par an
2 ^e prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an



Bon à savoir :

des modifications dans les années à venir

À compter de 2023, **les taux de réduction d'impôt seront progressivement réduits**. Seuls les bien situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et ceux disposant d'un niveau élevé de qualité ne subiront pas cette baisse.



Avantages et inconvénients

On vous présente les pour et les contre de la loi Pinel. Comme pour tous les investissements, tout n'est pas rose !



Avantages

- Réaliser jusqu'à 63 000 € d'économie d'impôt.
- Loger son enfant ou parent s'il n'appartient pas à son foyer fiscal.
- Disposer d'un patrimoine immobilier aux dernières normes.
- Plus grande facilité de souscription d'un prêt sans apport.



Inconvénients

- Impossibilité de vivre soi-même dans le bien pendant la durée d'engagement de location.
- Pas de liberté pour la fixation du loyer.
- Zones d'acquisition du bien fixées par la loi.
- Un logement de qualité, neuf, récent ou rénové est plus cher qu'un logement ancien.



Notre avis pour 2022

Pour être certain de la rentabilité d'un investissement en Pinel, on vous conseille de **comparer l'avantage fiscal estimé avec le manque à gagner entraîné par le plafonnement du loyer**. En effet, les loyers fixés par la loi sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux pratiqués sur le marché.

Assurez-vous que la perte de revenus locatifs soit compensée par l'économie d'impôt.

Le mot d'ordre, dans un investissement en Pinel, c'est de **ne pas se précipiter**. Pour éviter les déconvenues, veillez à bien étudier les prix du marché immobilier local et la demande locative avant de vous positionner sur un bien.

Comme pour le déficit foncier, vous pouvez **investir en Pinel par le biais d'une société civile de placement immobilier (SCPI)**. Vous bénéficiez de la même défiscalisation qu'en investissant en direct. Les conditions à respecter sont identiques entre les deux placements.

Le LMNP, pour la location meublée

Descriptif du produit

Vous souhaitez louer un logement meublé ? Le statut juridique loueur en meublé non professionnel (LMNP) devrait vous intéresser ! Il vous permet de **bénéficier d'avantages fiscaux** si vous respectez les conditions prévues par la loi. Il serait dommage de s'en passer, non ?

Les conditions du statut LMNP

Pour être éligible au statut, vous devez respecter deux conditions :

- Vos recettes locatives annuelles n'excèdent pas 23 000 € ou elles sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité de votre foyer :
 - » Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ;
 - » Traitements et salaires ;
 - » Bénéfices agricoles (BA) ;
 - » Bénéfices non commerciaux (BNC).
- Vous louez un logement meublé contenant au moins les équipements requis par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 (couette et couvertures, plaques de cuisson, ustensiles de cuisine, tables et sièges, etc.).

Le régime micro-BIC : abattement de 50 % sur vos revenus

Par défaut, le **régime d'imposition micro-BIC** s'applique lorsque vous obtenez le statut LMNP. Vous pouvez en profiter si vos recettes annuelles sont inférieures à 72 600 €. Vos revenus locatifs sont imposés dans la catégorie des BIC. S'ils ne dépassent pas 305 €, vous êtes exonéré d'impôt. Dans le cadre de ce régime, votre bénéfice imposable correspond à vos recettes diminuées d'un **abattement forfaitaire pour frais de 50 %**. Autrement dit, vous êtes imposé sur la moitié de vos revenus.

Le régime réel : déduction des charges et amortissements

Si vos revenus ne dépassent pas le seuil de 72 600 €, vous pouvez aussi opter pour le régime réel. Attention à bien réfléchir avant de choisir l'option ! Vous ne pourrez pas revenir sur votre décision pendant 2 ans, sauf si vous changez d'activité.

Vous pouvez **déduire les frais, charges et amortissements de vos revenus**. La liste des charges déductibles n'est pas fixée par la loi. En revanche, elles doivent relever de l'intérêt direct de l'entreprise et faire l'objet de justifications suffisantes. Vous pouvez aussi déduire l'amortissement du prix d'achat des biens inscrits à l'actif immobilisé de votre bilan.



Bon à savoir :

le dispositif « Censi-Bouvard » pour les investissements en EPHAD, résidences étudiantes et séniors

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt de 11 % du prix d'achat ou de revient du bien, sur une période de 9 ans. La somme entre en ligne de compte dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales de 10 000 €. La limite d'investissement est fixée à 300 000 € par an.

Avantages et inconvénients

Envie de connaître les avantages et les inconvénients du statut LMNP ? Découvrez les ci-dessous.



Avantages

- Réduction d'impôt par le biais d'un abattement ou d'une déduction de charges et amortissements.
- Un logement meublé se loue de 11 à 13 % plus cher.
- Percevoir des revenus complémentaires grâce aux loyers.



Inconvénients

- Durée du bail plus courte que pour une location vide.
- Durée du préavis de 1 mois, contre 3 en location non meublée.
- Respecter les plafonds de revenus locatifs.
- Déclarations de début d'activité et de revenus fastidieuses.
- Nécessité de faire appel à un expert-comptable en régime réel.



Notre avis pour 2022

Le statut LMNP est plus avantageux fiscalement que la location vide. Il vous permet de **payer moins d'impôts sur vos revenus locatifs**. Le choix entre le régime micro-BIC et réel est primordial pour optimiser la fiscalité de votre investissement. Le régime réel peut être pertinent si vos charges représentent plus de 50 % de vos revenus et si vous êtes fortement imposé à l'impôt sur le revenu (IR). Dans le cas inverse, le mieux est d'opter pour le régime micro-BIC. Vous diminuez les risques d'erreur et économisez les frais liés à l'expertise comptable.

Investir avec la loi Denormandie

Descriptif du produit

Vous souhaitez investir dans l'ancien ? Le logement est à rénover ? Le dispositif Denormandie peut vous permettre de **profiter d'une réduction d'impôt**. Il a été mis en place pour **encourager la rénovation de logements** dans un quartier ancien dégradé. Restez avec nous, on vous en dit plus !

Les logements concernés

La réduction d'impôt porte sur les investissements dans un **logement ancien nécessitant des travaux d'amélioration ou un local transformé en habitation**. Les travaux doivent représenter plus de 25 % du coût total de l'achat du bien, travaux compris (isolation, remplacement de chaudière, etc.) Le **logement doit être loué non meublé (nu)** et son prix ne doit pas excéder 300 000 € et un prix au m² de 5 500 €.

Attention, vous ne pouvez pas acheter partout ! Le logement doit être situé dans une commune :

- Ayant un fort besoin de réhabilitation de l'habitat ;
- Sous convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) ;
- En zone labellisée « Cœur de ville ».



Bon à savoir :

la période de l'investissement doit être comprise entre le 28 mars 2019 et le 31 décembre 2022

Vous l'aurez compris, si vous souhaitez bénéficier du dispositif, il faut faire vite !

Les conditions de ressources du locataire

Comme pour la loi Pinel, le locataire doit avoir un revenu fiscal de référence (RFR) inférieur aux plafonds fixés par l'État.

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €	37 594 €
+ 1 personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €	45 210 €
+ 2 personnes à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €	54 579 €
+ 3 personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €	64 206 €
+ 4 personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €	72 359 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €	+ 8 070 €	+ 8 070 €

Un loyer plafonné

Vous devez respecter des plafonds lorsque vous fixez le prix du loyer.

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²
-	2021
Zone A bis	17,55 €
Zone A	13,04 €
Zone B1	10,51 €
Zone B2 (sur agrément)	9,13 €

Une réduction d'impôt variant selon la durée de location

Plus vous vous engagez sur une durée de location importante, plus la réduction d'impôt est importante.

Durée d'engagement de location	Réduction d'impôt
6 ans	12 % du prix du bien
9 ans	18 % du prix du bien
12 ans	21 % du prix du bien

Avantages et inconvénients

Ce dispositif de relance du marché de la location français a des avantages, mais aussi des inconvénients. On vous laisse les découvrir.



Avantages

- Améliorer la qualité du parc locatif français.
- Jouir d'une réduction d'impôt jusqu'à 21 %.
- Se constituer un patrimoine immobilier en limitant son investissement de départ.
- Gain fiscal maximum de 63 000 € sur 12 ans.



Inconvénients

- Contraintes géographiques pour l'achat du logement.
- Longue durée de location à respecter.
- Pas de liberté dans la fixation du loyer.
- Réduction d'impôt entrant dans le plafonnement des niches fiscales.



Notre avis pour 2022

Le dispositif Denormandie est une **solution de défiscalisation attractive** pour les investisseurs fortement imposés. À condition d'accepter les contraintes sur la fixation du loyer, les ressources du locataire et l'emplacement du logement, vous pouvez espérer une **rentabilité brute moyenne de 5 %, contre 3 à 4 % dans le neuf**.

Dans ce type d'investissement, le risque est de ne pas trouver de locataire et de voir sa réduction d'impôt reprise par l'administration fiscale. Pour éviter cette situation fâcheuse, on vous conseille de sonder avec attention le marché locatif dans la commune où vous achetez le logement.

Investir avec la loi Malraux

Descriptif du produit

Vous êtes amoureux des vieilles pierres ? Vous souhaitez œuvrer à la restauration du patrimoine historique français tout en profitant d'une réduction d'impôt ? On vous conseille de vous renseigner sur la loi Malraux. Elle concerne les propriétaires d'un logement ancien, acquis en direct ou par le biais d'une SCI, situé dans certaines zones protégées.

Les conditions à respecter

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, vous devez vous conformer à plusieurs obligations :

- Réaliser la **restauration complète de l'immeuble** acquis. Elle doit être déclarée d'utilité publique, sauf dans un secteur concerné par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).
- Acquérir un logement situé dans :
 - » Un site patrimonial remarquable ;
 - » Un quartier ancien dégradé (QAD) ;
 - » Un quartier sous convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

- Louer le logement en **location nue pendant 9 ans** à compter de l'achèvement des travaux et en tant que résidence principale.
- Ne pas louer le logement à un membre de son foyer fiscal ou de sa famille.
- Ne pas dépasser le **plafond de travaux fixé à 400 000 €** sur 4 ans consécutifs.

Le montant de la réduction d'impôt

Investir avec la loi Malraux vous permet de **faire une économie d'impôt** de :

- 22 % pour les logements situés dans un site patrimonial remarquable ;
- 30 % pour les logements situés dans un site remarquable couvert par un PSMV approuvé, un QAD ou un quartier du NPNRU.



Bon à savoir :

la loi Malraux est prolongée jusqu'au 31 décembre 2022

Initialement, le dispositif devait prendre fin en 2019. L'article 160 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a prolongé sa durée, pour le plus grand plaisir des investisseurs !

Avantages et inconvénients

Même s'il peut sembler complexe au premier abord, le dispositif Malraux présente de nombreux avantages. Attention, un certain nombre de risques doivent être évités !



Avantages

- N'entre pas en compte dans le plafonnement des niches fiscales.
- Contribuer à son échelle à la sauvegarde du patrimoine français.
- Un des dispositifs de défiscalisation le plus avantageux.
- Jusqu'à 30 % d'économie d'impôt sur le montant de vos travaux de restauration.
- Se constituer un patrimoine immobilier qualitatif.
- Pas de plafond de loyer ni de contrainte dans le choix du locataire.



Inconvénients

- Louer le logement pendant 9 ans.
- Rentabilité de l'investissement non garantie.
- Frais d'acquisition élevés.



Notre avis pour
2022

La loi Malraux est idéale pour les investisseurs dont la tranche marginale d'imposition (TMI) est supérieure à 30 %. Elle leur permet d'**obtenir jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt sur 4 ans**. Ce type d'investissement s'adresse aux investisseurs souhaitant **se constituer un patrimoine de prestige à coût réduit**.

Les **SCPI Malraux** sont une alternative intéressante pour bénéficier du dispositif sans contrainte de gestion. Autre atout de taille, la mise de départ est plus faible. Vous pouvez investir dans à partir de 5 000 € ! En revanche, la durée de placement est plus longue. Il convient de garder ses parts de SCPI pendant au minimum 15 ans.

Investir dans les monuments historiques

Descriptif du produit

Vous désirez combiner protection du patrimoine français et fiscalité avantageuse ? On vous conseille de jeter un œil au dispositif concernant les monuments historiques et assimilés mis en place par l'État. Sous conditions, il vous permet de **déduire de vos revenus certaines charges**. On vous éclaire sur le sujet !

Les conditions cumulatives à remplir

Pour profiter du dispositif fiscal, vous devez respecter plusieurs modalités :

- Être propriétaire de l'immeuble acquis au moins 15 ans à compter de sa date d'achat ;
- Détenir le bien **en direct**. Il peut être détenu par une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) si :
 - » Le monument est affecté à plus de 75 % à l'habitation, dans les 2 ans suivant son entrée dans le patrimoine de la SCI ;
 - » L'immeuble a obtenu un agrément par le ministre chargé du budget ;
 - » Le monument est affecté au moins 15 ans à un espace culturel non commercial ouvert au public (musée, salle d'expositions, théâtre, salle de concert, etc.) ;

- » Les associés de la SCI sont les membres d'une même famille.
- Ne pas mettre en copropriété l'immeuble.

Les immeubles éligibles au dispositif

Avant de foncer tête baissée dans la recherche du bien idéal, on vous donne la **liste des immeubles autorisés** :

- Classés au titre des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ;
- Disposant du label « Fondation du patrimoine » ;
- Faisant partie du patrimoine national ayant reçu un agrément du ministre chargé du budget avant le 31/12/2013.



Bon à savoir :

une base de données pour simplifier votre recherche d'immeubles classés

Pour vérifier l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques, vous pouvez consulter la [base Mérimée](#).

Un avantage fiscal variable selon l'usage de l'immeuble

Trois cas de figure peuvent se présenter :

1

L'immeuble **ne génère pas de recette** (billetterie, loyers, etc.) ? Vous pouvez déduire de votre revenu global certaines charges : cotisations de strict entretien, montant des travaux subventionnés ou encore participation aux travaux effectués par l'administration des affaires culturelles. Les charges sont supérieures à vos revenus ? Vous ne pouvez pas les reporter sur les années suivantes.

2

L'immeuble **génère des recettes sans être habité** ? Vous pouvez déduire l'intégralité de vos charges de vos revenus fonciers. S'il y a un déficit, la déduction s'applique sur votre revenu global, sans limite de montant.

3

L'immeuble **génère des recettes et vous l'habitez partiellement** ? Vous pouvez déduire les primes d'assurance, les charges liées à l'ouverture au public, l'entretien du monument, etc. Idem pour le déficit, vous pouvez le reporter intégralement.

Avantages et inconvénients

On vous présente les pour et les contre de l'investissement dans les monuments historiques.



Avantages

- Aucune condition de localisation.
- Participer à la conservation du patrimoine architectural français.
- Pas de plafond pour l'avantage fiscal.
- Déduire ses charges de ses revenus.
- Diminuer son imposition.
- Bénéficier de subventions pour restaurer l'immeuble.



Inconvénients

- Restrictions sur le type de biens.
- Conserver l'immeuble 15 ans.
- Investissement de départ conséquent.



Notre avis pour
2022

Investir dans les monuments historiques n'est pas une décision à prendre à la légère. Elle implique d'entretenir et de conserver l'immeuble selon des règles bien précises et de **vous engager à long terme**. Plus vous êtes imposé, plus cette loi est intéressante pour vous. Elle vous permet de **défiscaliser sans limite** certaines charges de vos revenus. De quoi réaliser une belle économie d'impôt !

Se faire conseiller pour investir dans l'immobilier

Investir dans la pierre, ça ne s'improvise pas ! Face à la complexité d'un placement immobilier, mieux vaut **se faire accompagner par un professionnel chevronné**. Un conseiller en gestion de patrimoine (CGP) vous offre un **plan d'action personnalisé** à chaque étape de votre projet. Il vous suit de l'élaboration de votre stratégie d'investissement à l'optimisation de la fiscalité en passant par le financement.

Un conseiller indépendant Neofa vous permet de :

Fixer des objectifs clairs et atteignables selon la période de votre vie : réduction d'impôt, rendement, défiscalisation, sécurité financière, etc. ;

Juger votre **appétence ou aversion au risque** et vous orienter vers un placement immobilier adapté ;

Déterminer votre **horizon de placement** à court, moyen ou long terme ;

Sélectionner les meilleures modalités d'investissement (neuf ou ancien, location vide ou meublée) ;

Élaborer un **montage financier** cohérent ;

Optimiser votre fiscalité (régime fiscal, dispositifs de défiscalisation, statut juridique, etc.).

Financer son investissement locatif

Investissement locatif : pourquoi et comment se lancer ?

Ça y est, vous êtes décidé à investir dans le locatif ? Pour concrétiser votre projet, la question du financement est cruciale. On vous éclaire sur les différentes possibilités pour acquérir un logement neuf ou ancien et le mettre en location !

L'emprunt, la solution passe-partout pour investir dans le locatif

Comme la plupart des investisseurs, vous n'avez sans doute pas suffisamment de liquidités pour acheter comptant. Pour réaliser un **investissement locatif**, l'emprunt est bien souvent un passage obligé. Vous avez le choix entre deux types de prêts :

- Le prêt amortissable : idéal pour un premier investissement. Le remboursement est étalé dans le temps. Vous remboursez le capital, les intérêts et primes d'assurance, mois après mois, grâce aux loyers perçus. Les intérêts étant calculés sur le capital restant dû, ils diminuent graduellement.
- Le prêt in fine : intéressant si vous touchez d'autres revenus fonciers. Dans ce cas, vous remboursez chaque mois les intérêts et primes d'assurance et payez le capital en une seule fois, à la date prévue au contrat. Les intérêts étant calculés sur l'ensemble du capital, ils sont plus élevés tout au long du prêt.

Les avantages du crédit immobilier pour financer son investissement locatif

En tant que bailleur, vous pouvez **déduire les frais d'emprunt (intérêts, assurance, frais de dossier et de garantie) de vos revenus fonciers**. Les modalités de déduction varient selon le type de location (nue ou meublée) et votre régime fiscal.

- **Location vide.** En régime microfoncier, vous ne pouvez pas déduire les frais d'emprunt. Un abattement pour charges de 30 % sur les loyers est automatiquement calculé. En régime réel, vous pouvez déduire l'ensemble des frais d'emprunt.
- **Location meublée** et statut loueur en meublé non professionnel (LMNP). En régime micro-BIC, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 % sur vos revenus locatifs. En régime réel, vous avez la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt.

Vous l'aurez compris, que ce soit en location vide ou meublée, seul le régime réel vous permet de déduire les frais d'emprunt et autres charges à leur valeur réelle.



Bon à savoir :

vos charges sont supérieures à 30 % en location vide ou 50 % en location meublée ?

Optez pour le régime réel. Il vous permet de réduire votre pression fiscale. Le top pour un investissement locatif !

Des conditions d'emprunt plus souples avec l'investissement locatif

En investissant dans le locatif, vous **profitez de conditions plus souples qu'en achetant une résidence principale** :

L'apport personnel est conseillé, mais pas toujours obligatoire.

Au lieu de financer les dépenses annexes avec votre apport, la banque vous prête la somme. On parle alors de **crédit à 110 %**. On ne va pas se le cacher, les banques prennent plus de risques en vous accordant un prêt sans apport. En contrepartie, vous devez avoir un projet solide, des revenus stables et une absence de découvert. L'objectif ? Rassurer la banque !

Les banques n'exigent pas autant de garanties pour l'assurance emprunteur.

Seules les garanties décès et perte totale et irréversible d'autonomie (DC-PTIA) sont requises. Les garanties incapacité temporaire de travail (ITT), invalidité permanente partielle (IPP) et invalidité permanente totale (IPT) ou assurance perte d'emploi ne sont pas requises.

Des taux d'intérêt et d'endettement avantageux lorsque l'on investit dans le locatif

Comme vous avez pu le constater, l'année 2021 a été marquée par des **taux historiquement bas**. En novembre 2021, le taux moyen était de 1,40 % sur 25 ans, 1,15 % sur 20 ans et 1 % sur 15 ans. Depuis 2016, le taux d'intérêt se maintient en dessous de 2 % pour toutes les durées de prêt !

Ces dernières années, les conditions d'emprunt n'ont pas cessé de s'améliorer :

- En 2021, les revenus nécessaires pour emprunter avoisinent les 2 800 € nets par mois, contre 3 200 € en 2015.
- Le coût du crédit a été divisé par 2 en 5 ans.
- Le taux d'endettement maximal est passé de 33 % à 35 %, assurance comprise.
- La durée maximum d'emprunt est passée à 27 ans dans le neuf.

Pour obtenir plus facilement un crédit immobilier, faire les bons choix d'investissement est primordial. Pour ce faire, on vous conseille vivement de **vous faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine** Neofa.

Comment commencer à investir ?

5 bonnes raisons de faire appel à un conseiller indépendant

Vous souhaitez faire fructifier votre épargne ? Vous ne savez pas par où commencer ? On vous donne 5 bonnes raisons de vous adresser à un conseiller indépendant Neofa !

1. Pas besoin d'être millionnaire pour bénéficier de conseils financiers

Vous pensez que faire appel à un conseiller indépendant est réservé aux riches ? Détrompez-vous ! **Le plus important, ce n'est pas votre salaire, c'est la manière dont vous gérez votre argent.**

Une personne ayant de petits revenus et réussissant à épargner tous les mois a autant (voire plus) de potentiel d'investissement qu'une personne ayant de forts revenus, mais qui est endettée ou dépensière. On vous a rassuré ? Tant mieux, c'était l'objectif !

Pour commencer à vous constituer une épargne, vous pouvez faire en sorte de placer tous les mois de l'argent de côté. Vous allez voir, vous allez rapidement voir votre pécule grossir. À partir du moment où vous parvenez à épargner régulièrement, vous pouvez envisager de rencontrer un **gestionnaire de patrimoine** Neofa.

2. Le conseil en gestion de patrimoine, ce n'est pas si cher !

L'objectif de Neofa est de vous faire bénéficier du **conseil au juste prix**, sans pour autant négliger la qualité. Avec un système de facturation transparent et un **abonnement mensuel à partir de 25 €**, vous n'avez plus d'excuse pour ne pas sauter le pas ! Imaginez, pour le même prix que votre forfait téléphonique, vous profitez d'un accompagnement pour vous aider à investir et préparer l'avenir. Ça fait réfléchir, non ?

3. De vraies réponses aux questions que vous vous posez

On s'est tous un jour posé des questions comme :

- Comment vais-je pouvoir **financer les études de mes enfants** ?
- Comment **avoir des revenus complémentaires** en plus de mon salaire ?
- Quel est le meilleur moment pour commencer à **préparer ma retraite** ?
- Comment **optimiser mes placements financiers** ?
- Comment **payer moins d'impôts** ?
- Quelle est la meilleure solution pour **investir dans l'immobilier** ?

Ne pas savoir, douter, attendre, vous vous en doutez, ce n'est pas la meilleure des stratégies à adopter ! Avec les conseils avisés d'un conseiller en gestion de patrimoine Neofa, vous pouvez agir et résoudre rapidement toutes vos problématiques patrimoniales et financières.

4. Il s'adapte à tous les profils et tous les projets

Vous pouvez faire appel à un conseiller quel que soit votre profil. On le sait, les préoccupations et projets varient selon l'âge :

- 18-25 ans : finir les études, entrer dans le monde du travail, acheter une voiture ;
- 25-35 ans : percevoir ses premiers revenus, **déclarer ses premiers impôts**, se marier ou se pacser, acquérir un appartement ou une maison, avoir des enfants, se lancer dans l'entrepreneuriat ;
- 35-45 ans : élever ses enfants, financer leurs études supérieures, avancer dans sa carrière, **commencer à épargner**, chercher à payer moins d'impôts ;
- 45-55 ans : envisager une réorientation professionnelle, aider ses enfants à s'installer, défiscaliser, acquérir une résidence secondaire ;
- 55-70 ans : s'occuper de ses petits-enfants, réfléchir à la **transmission de son patrimoine**, préparer sa retraite, céder son business ;
- Les plus de 70 ans : profiter de la retraite, aider ses petits-enfants, penser aux successions, vivre sereinement.

Votre conseiller Neofa établit un **plan d'action adapté à votre âge et vos objectifs**. Bien investir, c'est la clé pour se concentrer sur ce qui compte vraiment.

5. Un conseiller en gestion de patrimoine est neutre

Chez Neofa, les conseillers sont **100 % indépendants**. Vous avez la garantie d'avoir un **partenaire libre et transparent**. Sélectionnés avec soin, les conseillers ne perçoivent aucune commission sur les produits financiers (droits d'entrée), contre 1 à 3 % ailleurs. Sur 50 000 € investis, vous économisez 1 500 € ! En plus des économies sur les commissions (bien souvent cachées), se faire conseiller vous permet de réduire vos impôts de 2 000 € en moyenne par an ! Pas mal, non ?

PARTIE 10 :

Pourquoi être accompagné pour ses investissements ?

Les 4 principaux avantages d'un accompagnement personnalisé

Pas toujours évident de savoir comment investir. Pour être conseillé, la plupart d'entre nous se tournent vers leur banquier. Problème, il n'est pas toujours objectif et a une fâcheuse tendance à vous orienter vers ses propres produits. Quand on voit la **diversité des supports de placement existants**, c'est bien dommage ! Une autre solution s'offre à vous pour gérer votre épargne : faire appel à un conseiller indépendant Neofa.

1

Éviter de perdre de l'argent

Se fier à son intuition ou au flux d'informations continu sur internet n'est pas sans danger. Souvent, vous **associez investissement et risque**. Vous ne souhaitez pas perdre de l'argent et c'est bien normal, on vous comprend ! Le problème ? Ce raisonnement vous empêche d'investir dans des placements qualifiés de « risqués » comme la Bourse. Il vous incite à privilégier des placements peu rémunérateurs, mais dont le risque de perte en capital est moindre. Parmi eux, les livrets réglementés, les fonds euros des contrats d'assurance-vie ou même le compte courant. Vous l'aurez compris, ne pas prendre de risque, c'est prendre le risque de perdre du pouvoir d'achat !

Autre problème, vous pouvez **avoir du mal à vous projeter à long terme**. Préparer l'avenir, c'est bien, mais investir avec un objectif lointain, ce n'est pas quelque chose qui vous botte. On comprend tout à fait, mais cette tendance à procrastiner peut vous induire en erreur. Par exemple, si vous décidez de retirer votre argent à la moindre baisse des marchés financiers, vous perdez la possibilité de faire fructifier votre épargne à long terme. De même, **accepter d'investir sur un horizon plus long** vous permet d'engranger davantage de plus-values et de dividendes. L'avantage ? Vous pouvez les réinvestir et profiter d'un **effet boule de neige**.

Un conseiller indépendant vous évite de perdre de l'argent en choisissant un placement à la va-vite. Il prend en compte l'ensemble des facteurs pour vous proposer des **placements adaptés à votre situation et à vos besoins**.

2

Augmenter la rentabilité de ses placements

Être accompagné par un conseiller indépendant, c'est faire le choix d'**optimiser la rentabilité de ses investissements**. Son rôle est de vous apporter la sécurité financière et une vision globale sur la fiscalité, la finance et le droit. Par an, vous pouvez gagner 3 %, 4 %, voire 5 % de plus ! Ça vaut le coût de s'offrir un expert, non ?

3

Être accompagné à chaque étape de sa vie

Un conseiller indépendant vous apporte un **suivi sur mesure tout au long de votre vie**. Il prend en compte vos envies et votre situation du moment pour vous proposer les placements les plus rentables. Réduire vos impôts, investir dans l'immobilier, placer votre argent, préparer votre retraite, gérer votre patrimoine et protéger votre capital. À chaque objectif, votre conseiller vous offre une **solution personnalisée** !

4

Gagner un temps précieux

Se renseigner sur les meilleurs placements, suivre les cours de la Bourse, étudier des centaines d'offres, etc. **Investir est une activité chronophage**. Dotés de plus de 5 ans d'expérience, les conseillers Neofa vous orientent vers des produits à la rentabilité éprouvée parmi l'ensemble des produits du marché. Ils **optimisent le couple rendement/risque** de vos placements pour vous permettre d'atteindre vos objectifs.

En faisant appel à un conseiller en gestion de patrimoine, vous gagnez du temps, mais aussi de la tranquillité pour vous et votre famille. La **notion de confiance mutuelle** est d'une importance capitale. Votre conseiller vous garantit la confidentialité des informations relatives à votre situation personnelle, financière et patrimoniale. Chez Neofa, on est certain que le respect et l'honnêteté sont le secret d'un partenariat durable.

Comme 84 % des clients des conseillers indépendants, ayez confiance en vos placements ! Prêt à **faire passer votre épargne à la vitesse supérieure** ? Prenez vite un RDV gratuit pour discuter d'un plan d'action et recevoir un devis personnalisé.

NEOFA