

leMag

VALORITY
INVESTISSEMENT

n°5

février

à la une

ASSURANCE VIE

COMMENT BOOSTER

VOTRE CONTRAT EN 2014 ?



dossier

**IMMOBILIER ALTERNATIF
INVESTIR AUTREMENT
DANS LA PIERRE**

VALORITY
INVESTISSEMENT

www.valority.com

à la une page 4



ASSURANCE VIE COMMENT BOOSTER LA PERFORMANCE DE VOTRE CONTRAT EN 2014 ?

Les rendements en baisse des fonds en euros des contrats d'assurance vie peinent à satisfaire les épargnants. Faut-il jeter son contrat et opter pour un placement plus rentable ? Pas forcément...

dossier page 12



IMMOBILIER ALTERNATIF INVESTIR AUTREMENT DANS LA PIERRE

Placer son argent dans la pierre sans passer par l'investissement locatif classique, c'est possible. Les possibilités pour placer son argent dans de l'immobilier sont nombreuses. Tour d'horizon...

Le Mag Valoryty
un magazine de la rédaction
d'**Infomedia**
Périodicité : Mensuelle

Editeur :
Infomedia SAS
26, rue de Châteaudun
75009 Paris

Directeur de la publication :
Jean-Damien Châtelain

Secrétaire de rédaction :
Thibault Lamy

Création graphique :
Rouge 202
contact@rouge202.fr

Crédits photos :
© Thinkstock - © Infomedia

2

à ne pas manquer pages 11-17-22 tableau de bord du patrimoine page 23

ASSURANCE VIE AUGMENTEZ VOTRE SURFACE FINANCIÈRE

> **ICI**, il existe des alternatives aux livrets bancaires



Rendement
+ 12,21%*
annualisé
depuis 5 ans

* Performance annualisée depuis 5 ans
sur contrat d'assurance vie VIVALOR et arrêtée au 22.10.13
(Liste des supports à disposition sur demande)

valofi.com



012014 - VALOFI - SAS au capital social de 150 000 € - RCS LYON 503 659 732 - Siège social : 94, quai Charles de Gaulle - 69463 Lyon
Codeur 06 - VALOFI est immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie des COURTIER D'ASSURANCE et des CONSEILLERS EN INVESTISSEMENT
FINANCIER sous le n°05042748 - ORIAS : 1 rue Jules Leleuvre, 75311 Paris cedex 09 - ACP - 61 rue Talbot, 75436 Paris Cedex 09 - VALOFI
est membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - CN (ANACOFI-CF) association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
(AMF), adresse courrier : 17, place de la Bourse - 75002 Paris cedex 02 et adresse internet : www.valofi.fr - Photo : iStockphoto

le chiffre du mois

2015

C'est l'année à partir de laquelle pourraient avoir lieu les premières baisses d'impôts en France.

C'est en tout cas ce qu'a laissé entendre le gouvernement et le Premier ministre Jean-Marc Ayrault à l'issue de l'installation du comité de pilotage de la remise à plat de la fiscalité des ménages vendredi 31 janvier 2014. « Le gouvernement a l'intention de prendre ses premières mesures pour la loi de finances 2015 », a ainsi déclaré le chef du gouvernement sur le perron de l'Hôtel Matignon. Il a rappelé que le groupe de travail chargé de plancher sur cette refonte de la fiscalité travaillera « dans un cadre qui est la maîtrise des prélèvements obligatoires. L'objectif, c'est même la baisse des prélèvements obligatoires », objectif conditionné à la baisse des dépenses publiques de 50 milliards d'euros comme annoncé par François Hollande. D'ores et déjà, plusieurs pistes sont à l'étude et semblent privilégiées par l'exécutif. C'est notamment le cas de l'instauration du prélèvement à la source qui permettrait d'être imposé directement sur les revenus de l'année en cours. Autre axe de réflexion, un rapprochement, voire même une fusion, entre le revenu de solidarité active (RSA) activité et la prime pour l'emploi (PPE) afin de rendre plus efficaces ces aides au retour à l'emploi. Aucune décision n'est cependant prise pour le moment et le groupe de travail, composé de représentants des syndicats de salariés et du patronat, de parlementaires de la majorité et de l'opposition, doit étudier la faisabilité des réformes éventuelles.

la phrase du mois



« Nous devons rendre notre copie au mois d'avril »

Par cette phrase, le député centriste (UDI) de la Marne **Charles de Courson**, membre du comité de pilotage de la remise à plat de la fiscalité, a confirmé le calendrier serré imposé par le gouvernement pour formuler les premières propositions concrètes à ce sujet. Le groupe de travail réunissant des parlementaires de la majorité et de l'opposition ainsi que les partenaires sociaux (syndicats et patronat) se réunira à quatre reprises, deux fois en février et deux fois en mars, afin d'élaborer les premières propositions. Après quoi, le gouvernement tranchera et décidera ce qui sera inscrit dans le projet de Budget pour 2015. Le comité de pilotage de cette réforme fiscale se concentrera essentiellement sur l'impôt sur le revenu et sur les impôts locaux. Le gouvernement a en effet décidé d'exclure l'impôt sur la fortune (ISF), la fiscalité des plus-values mobilières, la taxation de l'assurance vie et celle du PEA du champ de la discussion. Autant de domaines auxquels le gouvernement s'est déjà attaqué depuis l'élection de François Hollande et qu'il ne compte pas modifier davantage afin de garantir une certaine stabilité.

la vidéo du mois



La journaliste spécialiste des finances personnelles **Mireille Weinberg** vous explique ce qu'il est possible de faire avec son plan d'épargne entreprise (Perp) ou son plan d'épargne retraite collectif (Perco) en cas de changement d'employeur. Plusieurs options s'offrent à vous.



Flashez le code
pour voir la vidéo

le calendrier fiscal

17 Février

✓ Date limite de paiement du premier acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Vous avez jusqu'à cette date pour payer si vous n'utilisez pas un moyen dématérialisé de paiement (Internet, smartphone ou prélèvement).

✓ Deuxième prélèvement mensuel pour tous les impôts mensualisés. Date limite d'adhésion à la mensualisation ou pour le paiement du premier acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. En adhérant à la mensualisation de votre impôt sur le revenu et prélèvements

sociaux avant cette date, vous êtes dispensé du paiement du premier acompte. Le premier prélèvement intervient à compter du 15 du mois suivant votre adhésion.

22 Février

✓ Limite de paiement sur Internet ou smartphone du premier acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Le prélèvement sur votre compte bancaire aura lieu le 27 février. Vous pouvez utiliser ce mode de paiement si vous n'êtes pas prélevé (mensuellement ou à l'échéance) pour votre impôt sur le revenu et prélèvements sociaux.

ASSURANCE VIE COMMENT BOOSTER LA PERFORMANCE DE VOTRE CONTRAT EN 2014 ?

Avec des rendements en baisse année après année, les fonds en euros des contrats d'assurance vie peinent de plus en plus à satisfaire les épargnants. L'exercice 2013 ne devrait pas échapper à la tendance, avec une rémunération moyenne de 2,80% sur le marché. Faut-il pour autant jeter son contrat et opter pour un placement plus rentable ? Pas forcément. Pour contrer la diminution généralisée des taux, la diversification des supports au sein même de l'enveloppe de l'assurance vie constitue une solution plus que satisfaisante...

À l'image de l'ensemble des produits d'épargne, l'assurance vie pâtit d'un sévère recul des rendements servis par les fonds euros. Alors que ces supports à capital garanti offraient un taux d'intérêt moyen de 5,30% en 2000, il n'était plus que de 4% en 2008 et de 2,90% en 2012. Selon la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA), la performance moyenne du marché devrait se limiter à 2,80% avant prélèvements sociaux, affichant ainsi une perte de 0,10 point sur un an. Si ce niveau de performance reste « très attractif par rapport à celui du Livret A mais également par rapport à l'inflation [0,6% hors tabac fin 2013, NDLR] » selon le délégué général de la FFSA Jean-François Lequoy, l'évolution des rendements de l'assurance vie peut laisser perplexe quant aux gains futurs des épargnants.

Dès lors se pose logiquement la question : faut-il délaisser totalement son contrat d'assurance vie au profit d'un placement plus rémunérateur ? La tentation peut en effet être grande de s'aventurer sur d'autres produits pour booster le rendement de son épargne. Avant toute chose, mieux vaut pourtant s'assurer d'avoir exploré toutes les possibilités offertes par le placement préféré des Français, avec un encours total de 1.462 milliards d'euros au 31 décembre 2013. Et pour cause ! Outre son régime fiscal de faveur lors d'un rachat ou à la transmission, il est encore possible de générer du rendement sur son assurance vie.

2,80%, c'est le rendement moyen des fonds euros en 2013 selon la FFSA

Car derrière la moyenne des taux se cache un constat loin d'être anodin : la disparité des performances. « Les taux 2013 vont varier du simple au double », lance à ce titre Cyrille Chartier-Kastler, président-fondateur du site de prescription Good Value for Money et du cabinet de conseil Facts & Figures.

La sécurité a un coût

Mais par quels biais bonifier le rendement de son assurance vie, alors que les contrats se comptent par centaines ? Pour mieux comprendre comment doper la performance de son contrat, il convient en premier lieu de bien cerner les facteurs qui ont abouti à la contraction des intérêts servis par les fonds euros classiques ces dernières années. La chute des rendements des emprunts d'Etat, à l'image de celle des obligations assimilables du Trésor à 10 ans, en recul de plus de 0,30 point entre 2012 et 2013, explique en partie la dégradation des performances des assurances vie investies en fonds en euros. « Quand les taux des obligations d'Etat diminuent, ce sont les rendements de l'ensemble des obligations corporate (d'entreprises, NDLR) qui sont également tirés vers le bas », abonde Cyrille Chartier-Kastler. Ces titres constituent en effet 80% des fonds en euros logés dans les contrats monosupport d'assurance vie.



Taux de rendement comparé des fonds euros vs TME, Livret A et inflation

Durée de détention	Rendement des supports euros	Rendement des emprunts d'état - TME	Taux du Livret A (moyenne annuelle)	Inflation Insee
2013	2,80% (estimations)	2,30%	1,60%	0,70%
2012	2,90%	2,60%	2,25%	2,00%
2011	3,00%	3,40%	2,1%	2,1%
2010	3,40%	3,20%	1,50%	1,50%
2009	3,60%	3,70%	1,90%	0,10%
2008	4,00%	4,30%	3,70%	2,80%
2007	4,10%	4,40%	2,90%	1,50%
2006	4,10%	3,90%	2,40%	1,60%
2005	4,20%	3,50%	2,10%	1,80%
2004	4,40%	4,20%	2,30%	2,10%
2003	4,50%	4,20%	2,70%	2,10%
2002	4,80%	4,90%	3,00%	1,90%
2001	5,30%	5,00%	3,00%	1,70%
2000	5,30%	5,50%	2,70%	1,70%

Sources : Banque de France (TME), FFSA (rendements assurance vie), Insee (inflation)

Par ailleurs, si les assureurs n'ont abaissé que de 0,10 point le rendement moyen des fonds en euros en 2013, c'est principalement parce qu'ils disposent d'importantes réserves. Ces dernières, appelées provisions pour participations aux bénéfices, visent à lisser les performances d'un contrat dans le temps, plus exactement sur huit ans, et ainsi limiter la chute des rendements. Une technique qui présente des garanties mais n'incite guère les épargnants à l'optimisme quant à une remontée des intérêts qui leur seront servis dans les années à venir. Pour Cyrille Chartier-Kastler, le rendement moyen des fonds en euros pourrait même reculer une nouvelle fois en 2014, dans une fourchette de 0,10 à 0,30 point...

Pourquoi alors certains assureurs continuent de se positionner sur de tels actifs ? Tout simplement parce que la garantie du capital offerte aux épargnants est à ce prix. Une stratégie dont ne se cachent pas certains distributeurs, à l'instar du groupe Legal and General, qui s'est contenté d'un rendement de 2,75% avant prélèvements sociaux sur son fonds euros Garantie Long Terme (GLT). « Comme le fonds en euros est le socle d'une allocation diversifiée, la stratégie consiste à le sécuriser au maximum en privilégiant les émetteurs les plus solides financièrement et en

supprimant progressivement la totalité des actifs les plus risqués », confirme ce spécialiste dans un communiqué. Dans ces conditions, il peut sembler difficile, voire impossible d'aller chercher un rendement à la hauteur de ses espérances. Une hypothèse pourtant erronée.

Des fonds dynamiques à capital garanti

Il existe en effet un éventail très large de solutions pour dynamiser son contrat d'assurance vie. C'est même une des caractéristiques de ce produit d'épargne : il est possible de diversifier son placement en bénéficiant d'un choix presque infini et de profiter en conséquence d'une souplesse toute particulière. La première option à privilégier, sans pour autant remettre en question la garantie du capital investi, consiste tout simplement à insérer un deuxième fonds en euros dans son contrat. Proposés par la plupart des grands assureurs du marché, ces supports servent des taux d'intérêt boostés et conservent l'effet « cliquet » des fonds en euros classiques, soit l'acquisition certaine des intérêts versés, ces mêmes intérêts générant des gains l'année suivante.

À cet aspect rassurant pour le souscripteur s'ajoutent des caractéristiques à même de satisfaire l'appétit des épargnants en mal de rendement. Ces fonds « dynamiques » incluent une forte composante immobilière, qui peut aller de 25 à 30% de l'actif, voire être totale pour un fonds euros immobilier. Sans pouvoir être négative, même par temps de marasme des marchés boursiers, la performance de ces fonds peut atteindre jusqu'à 6% par an. Contrepartie à la sécurisation du capital et à une forte espérance de rendement, l'accès à ces fonds peut se révéler plus compliqué que pour un support classique. Des seuils minimums d'investissement en unités de compte, ces supports composés d'actifs risqués, tels que des parts d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'obligations ou de trackers, peuvent être exigés pour souscrire des fonds euros dynamiques.

Les unités de compte, le choix gagnant en 2013

Plus généralement, les unités de compte (UC) sont une piste de diversification et donc de rendement très satisfaisante. S'ils ne procurent pas de garantie du capital et représentent un risque pour l'épargnant, ces fonds peuvent véritablement dopper la performance d'un contrat. Ainsi, alors que le taux d'intérêt moyen pour les fonds euros s'est cantonné à 2,80% en 2013, celui des unités de

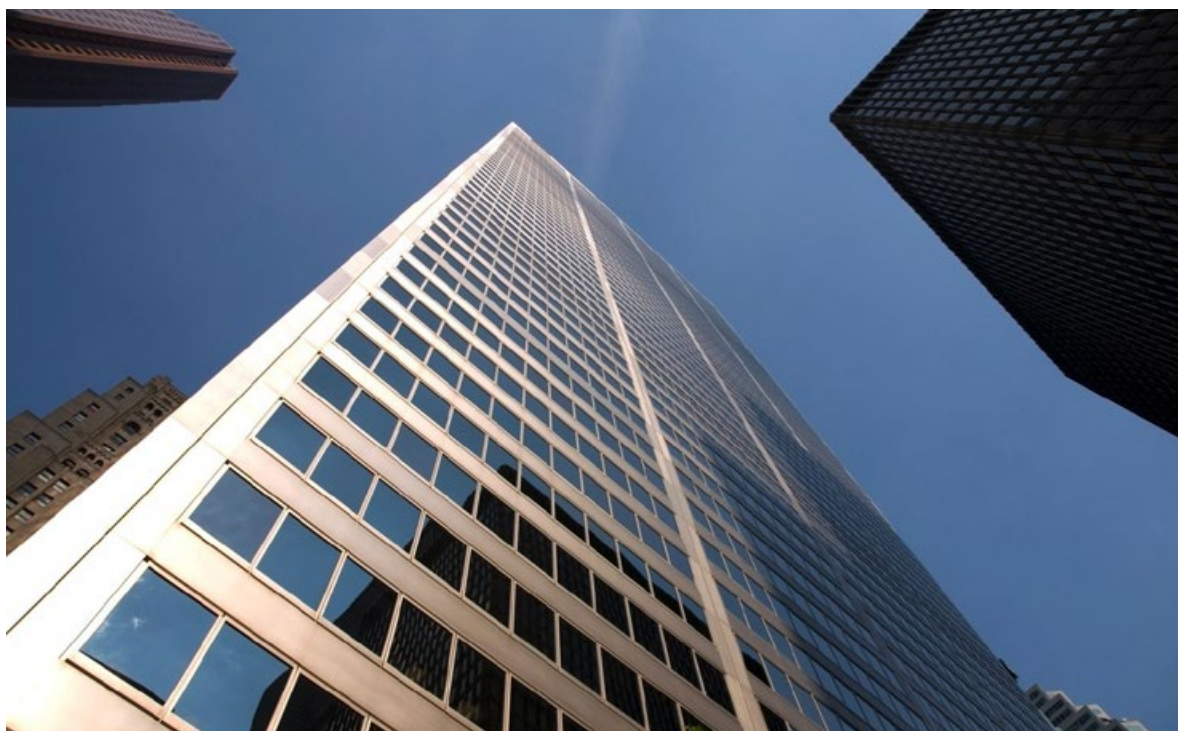
**10,70%,
c'est le rendement
moyen des unités de
compte en 2013 selon la
FFSA**

compte atteint 10,7% sur la même période selon la Fédération française des sociétés d'assurances. Presque quatre fois plus ! Certes, les années difficiles pour les marchés boursiers, avec des reculs respectifs de 42,68% et 16,95% de l'indice parisien CAC 40 en 2008 et 2011, ont été synonymes de chute des rendements pour les épargnants. Mais devant la baisse inéluctable des gains sur les fonds en euros et la demande grandissante des épargnants, les commercialisateurs proposent de plus en plus fréquemment des supports risqués.

Construire de la performance avec la pierre

Offrant des rendements bruts compris au mieux entre 4 et 5%, les sociétés civiles de placement immobilier trouvent peu à peu leur place au sein des contrats d'assurance vie multisupports. Forts vecteurs de rendement, les fonds investis dans les SCPI mais également les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) et les sociétés civiles immobilières (SCI) permettent de diversifier son contrat dans de l'immobilier d'entreprise par exemple, comme dans des bureaux ou des commerces (voir notre dossier sur l'immobilier alternatif).

Outre la performance du fonds, qui surpasse celle d'un fonds euros, l'intégration d'une SCPI dans une assurance vie permet de bénéficier de la fiscalité avantageuse de cette dernière, en lieu et place de celle des



revenus fonciers et une imposition au barème de l'impôt sur le revenu. Environ une quinzaine de SCPI sont ouvertes à la souscription dans le cadre de l'assurance vie.

Si ces fonds immobiliers permettent de doper la performance d'un contrat, certains inconvénients doivent néanmoins être mis en avant. Les frais de gestion viennent ainsi amputer en partie ce rendement bonifié et l'investissement est presque systématiquement plafonné à 50.000 euros ou à 50% de l'encours global du contrat. Une limite qui laisse tout de même quelques marges de manœuvre pour diversifier les supports d'investissement.

Les actions à la rescousse de l'assurance vie ?

Après deux années de fortes hausses pour le CAC 40, dont le cours a grimpé de plus de 15% en 2012 et de 18% en 2013, certains épargnants pourraient être tentés de s'aventurer sur les marchés actions. Encore une fois, l'assurance vie, via

un contrat multisupports incluant des unités de compte, peut faire figure de placement adéquat. Certes, souscrire ces supports nécessite de tolérer une part de risque, ce qui s'est traduit certaines années par une chute avoisinant 50% pour les fonds les moins bien lotis. Mais le jeu peut également en valoir la chandelle. Dans cette optique, incorporer des sociétés d'investissement à capital variable (Sicav) ou des fonds communs de placement (FCP) dans son contrat s'avère, les années de remontée des marchés financiers, un choix judicieux, avec des gains potentiels allant jusqu'à 100% du capital investi sur ce type de supports.

Mais comme nous l'avons vu, le risque n'est pas à la portée de tous. Surtout, il est indispensable de pouvoir s'appuyer sur des spécialistes à même d'assumer le choix des fonds correspondant aux besoins du souscripteur et de l'accompagner tout au long de la vie de son contrat. À ce titre, la gestion conseillée dans laquelle des experts suggèrent des choix à l'épargnant et la gestion sous mandat où celle-ci est déléguée à des spé-





cialistes en fonction d'un profil type (prudent, modéré ou dynamique) sont des modes d'organisation appropriés pour assurer la réussite de l'investissement. Il est également envisageable, pour les épargnants les plus indépendants, de gérer librement son contrat. Les options d'arbitrages automatiques présentes dans de nombreuses assurances vie, telles que la sécurisation des plus-values, qui consiste à orienter sur un fonds de sécurisation les gains réalisés sur les unités de compte au-delà d'un seuil défini à l'avance, permettent de limiter les risques sur ces contrats. Inversement, la dynamisation des plus-values vise à doper la performance d'un contrat en reversant sur des unités de compte les intérêts obtenus sur un fonds en euros.

À chaque épargnant son type de gestion en définitive. Mais dans tous les cas de figure, le choix initial du ou des fonds en unités de compte est primordial. Comparer les performances de ces supports avec leurs indices de référence est ainsi un passage obligé : un fonds actions France régulièrement moins rémunérateur que l'indice CAC 40 n'est ainsi pas conseillé. Cette performance est en effet primordiale sachant que des frais supplémentaires viennent s'ajouter aux frais de gestion classiques prélevés sur ces fonds.

Les trackers pour les épargnants actifs

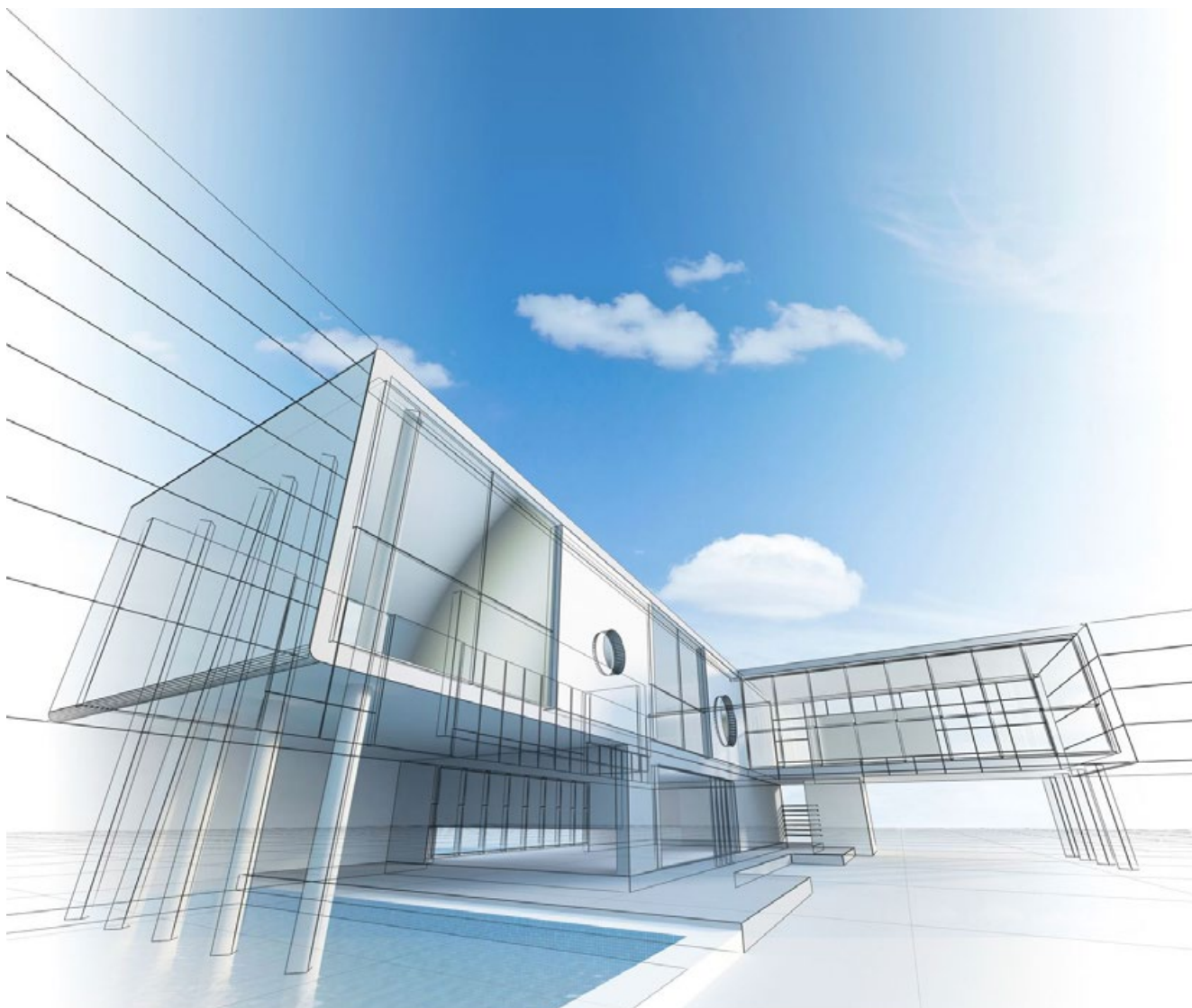
Comme pour n'importe quel placement, comprendre le marché dont il dépend est essentiel pour maximiser le rendement de son assurance vie à travers les unités de compte. Une vérité qui s'applique plus particulièrement encore aux trackers. Ces fonds indiciels ou ETF (Exchange Traded Fund) répliquent la performance d'un indice, comme le CAC 40 ou le Dow Jones, d'un panier d'actions, d'obligations ou de matières premières. Ils permettent de miser sur la hausse du sous-jacent comme sur la baisse de ce dernier via un tracker bear (ou short). En outre, ils offrent la possibilité de se positionner sur des actifs peu accessibles de manière générale et générateurs de rendement, comme des actions de pays émergents, d'Amérique du Nord ou de la zone Asie par exemple.

Le succès des ETF croissant, de nombreux épargnants sont tentés de se positionner sur ces produits. Attention toutefois. Car si les frais de gestion sont généralement bien inférieurs à ceux imputés sur d'autres fonds, cet avantage pourrait paraître ridicule en cas de perte sur le capital investi. Un risque bien réel qui fait des trackers un produit conseillé aux investisseurs avertis.

Garantie à l'échéance pour les épargnants prudents

Si l'aversion d'un épargnant au risque ne lui permet pas de s'orienter avec sérénité de souscrire des unités de compte, de la pierre papier ou des trackers, il peut toujours opter pour la garantie de son capital au terme d'une durée prédéterminée, de six ou plus souvent huit ans. Et cela, au travers de produits structurés à capital garanti, émis sous forme de dettes et indexés le plus souvent sur la performance d'indices boursiers ou d'un sous-jacent comme un panier d'actions par exemple. En contrepartie du délai d'attente convenu, les rendements générés sont généralement supérieurs à celui d'un fonds en euros et compris entre 0% et 10%.

Cette garantie à l'échéance sera par ailleurs une des principales caractéristiques du prochain contrat d'assurance vie « *Euro-Croissance* », créé par la loi de finances rectificative pour 2013 du 29 décembre dernier. A mi-chemin entre fonds en euros et supports en unités de compte, l'*Euro-Croissance* offrira une garantie du capital après huit ans de détention. En contrepartie, il devrait offrir un rendement supérieur à celui d'un fonds en euros classique. Un bon compromis donc pour les épargnants averses au risque. Mais ces derniers devront encore attendre pour en profiter. Les textes d'application relatifs à ce contrat étant toujours en rédaction, il ne pourrait être disponible qu'au deuxième semestre 2014, voire en 2015. ■





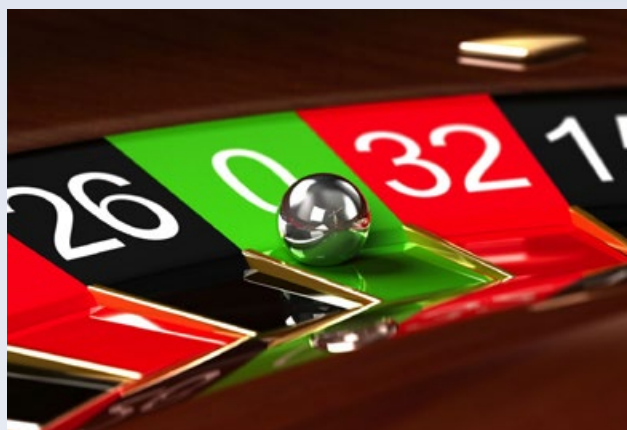
Pas de trou d'air pour le Livret A en 2013

Qui a dit que le Livret A avait perdu de son attrait auprès des épargnants ? Malgré une rémunération rabotée par deux fois en 2013, le livret d'épargne préféré des Français a encore fait recette l'an passé. Avec 12,14 milliards d'euros déposés, 19,10 milliards d'euros en incluant le Livret de développement durable, le chouchou des épargnants réalise sa deuxième meilleure collecte historique après l'exercice 2012. Les dépôts des Français avaient alors grimpé à près de 50 milliards d'euros, portés par le relèvement du plafond du Livret A et du LDD. Le cru 2014 ne devrait toutefois pas être du même acabit. Malgré un coup de pouce du gouvernement qui a préservé un taux à 1,25% au 1er février 2014, le rendement du Livret et du LDD est d'ores et déjà à son plus bas historique.



La place de Paris veut « remettre la fiscalité de l'épargne à l'endroit »

Les marchés financiers ne sont pas tendres avec le livret d'épargne préféré des Français. Dans une série de propositions visant à « assurer le financement durable de l'économie française », le groupement Paris Europlace milite pour un développement de l'épargne longue dans l'Hexagone. Pour lui, il faut « remettre la fiscalité de l'épargne à l'endroit, en faisant bénéficier l'épargne longue de la clause de l'épargne la plus favorisée fiscalement ». Paris Europlace demande à François Hollande de revenir sur son engagement de doubler le plafond du Livret A d'ici 2017, qui fait « peser un risque sur les intérêts des épargnants à long terme ». Il déplore les rendements faibles du Livret A et préconise de renforcer l'attractivité fiscale sur les actions, l'épargne salariale et l'épargne retraite, plus rémunératrices.



Les investisseurs enclins au risque en 2014

Les Français reprennent goût au risque. Selon le baromètre annuel de l'épargne Ifop/Cerenicimo dévoilé le 16 janvier 2014, les investisseurs éprouvent de moins en moins d'aversion au risque. Sur 400 personnes présentant une capacité d'épargne minimale de 200 euros par mois, 41% mettent en avant la recherche d'un rendement net d'impôt et de prélèvements sociaux comme critère de sélection d'un placement, soit 10% de plus qu'un an plus tôt. Signe qui ne trompe pas, l'appétence pour les actifs risqués remonte de 21 points chez les investisseurs, à un niveau de 52%, soit plus que l'épargne réglementée (Livrets A, LDD, ...). Ce regain d'intérêt pour les placements boursiers n'occulte toutefois pas l'immobilier, qui reste en tête des investissements préférés des Français, avec une satisfaction globale de 87%.



La fiscalité du PEA et de l'assurance vie préservée jusqu'en 2017

Est-ce la fin de l'instabilité fiscale qui pèse sur l'épargne depuis nombreuses années ? Le président de la République François Hollande a expliqué lors de ses vœux aux acteurs de l'économie et de l'emploi le 21 janvier 2014 que « seront maintenues jusqu'à la fin du quinquennat toutes les mesures qui incitent à l'investissement, la fiscalité de l'épargne aussi bien pour l'assurance vie que pour le plan d'épargne en actions ». Les détenteurs de contrats d'assurance vie bénéficieront donc d'un régime de fiscal de faveur au moins jusqu'en 2017, avec le choix entre l'intégration des plus-values aux revenus imposables ou l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire dégressif dans le temps. Les détenteurs d'un PEA verront toujours leurs gains exonérés d'impôt au-delà de cinq années de détention.

IMMOBILIER ALTERNATIF INVESTIR AUTREMENT DANS LA PIERRE

12

Placer son argent dans la pierre sans passer par l'investissement locatif classique, c'est possible. L'investissement immobilier présente de multiples facettes : que ce soit par la location en résidence gérée, l'achat de murs de boutiques, l'investissement à l'étranger ou la pierre papier, les possibilités pour placer son argent dans de l'immobilier sont nombreuses. Mais comme dans le locatif classique, chacun de ces investissements dispose d'atouts et d'inconvénients qu'il convient de connaître avant de s'engager.

Tour d'horizon...

Un locataire mauvais payeur, des rendements en baisse ou peu satisfaisants, la crainte du projet de loi Alur sur le logement... Les raisons de se détourner de l'investissement immobilier locatif classique peuvent être nombreuses pour les esprits chagrins. Certains pointeront les contraintes du régime Duflot, qui pose des conditions de ressources et des loyers plafonnés aux investisseurs dans le logement neuf en contrepartie de son avantage fiscal de 18%. D'autres s'inquiéteront du futur encadrement des loyers, de la refonte des rapports locatifs à l'avantage des locataires ou de l'incertaine garantie universelle des loyers (GUL) censée entrer en vigueur au 1er janvier 2016.

Si tout n'est pas à jeter, loin de là, dans l'immobilier locatif, il peut être intéressant de se positionner sur d'autres types de placements « *pierre* ». Car l'investissement immobilier ne se limite pas au locatif classique. Résidences de services, locaux commerciaux, achats à l'international, placements financiers dans la pierre (SCPI, OPCI, foncières) peuvent, entre autres, attirer l'œil de l'investisseur selon ses envies et ses objectifs.

Comme souvent en matière de placement et d'immobilier, il faut prendre le temps de réfléchir aux avantages mais aussi aux désagréments potentiels liés à ces investissements. Avant de se lancer tête baissée, il est important de garder certains éléments en tête. Et pas seulement l'importance de l'emplacement...

Résidences de services : louer sans gérer

Rester dans le locatif sans avoir à chercher un occupant et à gérer les relations locatives, c'est l'attrait de l'investissement en résidences de services. Du studio étudiant à l'Ehpad (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), il y en a pour tous les goûts et pour toutes les bourses : les tickets d'entrée s'échelonnent de 60.000 à 70.000 euros en résidence étudiante jusqu'à 150.000 euros pour les Ehpad et les résidences senior en passant par une fourchette de 80.000 à 100.000 euros en résidences de tourisme et d'affaires. Avec à la clé une rentabilité qui peut atteindre ou dépasser les 4% bruts quand l'investissement est réussi.

Pour l'investisseur lassé des rapports locatifs, le fait de passer par un gestionnaire professionnel constitue un atout indéniable, du moment que le choix de ce dernier est bien réfléchi... Car en cas de problèmes (faillite du gestionnaire, forte vacance...), c'est l'investisseur qui paie les pots cassés au bout du compte. A ce titre, vérifier les compétences d'un gérant potentiel, les problèmes éventuels rencontrés dans son histoire et ses résidences et sa capacité à trouver des locataires occupants sont autant de paramètres à prendre en compte. Attention également à la rédaction du contrat et ce qui est laissé à la charge financière du propriétaire pour éviter les mauvaises surprises.



En matière de fiscalité, l'investissement en résidences de services est flexible. L'investisseur peut choisir la défiscalisation Censi Bouvard et sa réduction d'impôt de 11%, accordée en contrepartie d'une location de neuf ans minimum. Mais l'amortissement et les revenus locatifs non imposés avec le statut de loueur en meublé non professionnel ont la préférence d'une majorité d'investisseurs qui entendent toucher des revenus complémentaires. De plus, la TVA à l'achat (20%) est remboursée. Prudence cependant sur ce point : si le ou les logements sont revendus avant 20 ans, il faudra rembourser la TVA au prorata temporis. Il est cependant possible d'éviter cet écueil en revendant à un autre investisseur qui poursuit la mise en location.

Locaux commerciaux, pour investisseurs aguerris

En dehors du résidentiel, l'investissement immobilier peut se porter sur les locaux commerciaux, ou « *murs de boutiques* ». Un placement de plus en plus attractif si l'on en croit certains professionnels qui pointent les effets d'annonces autour du projet de loi Alur et la meilleure rentabilité du commercial pour expliquer cet attrait. Pour autant, il n'est pas simple d'accès : il ne s'agit pas d'acheter un simple espace mais un business. Autrement dit, il est indispensable de connaître le commerce que l'on achète, savoir lire son bilan d'activité pour éviter les mauvaises affaires. Dès lors, les novices et autres allergiques aux bilans comptables auront sans doute plus de difficultés à se lancer dans l'achat de murs de boutiques. De plus, il faut savoir que l'achat de locaux commerciaux se réalise le plus souvent via la constitution de sociétés civiles immobilières (SCI).

Autre donnée à prendre en compte, comme toujours du reste en matière d'immobilier : l'emplacement. La qualité de l'adresse est primordiale pour la viabilité présente et future de l'investis-

sement. Le quartier doit être porteur, animé, bien desservi par les réseaux de transports en commun... En clair, toutes les conditions doivent être réunies pour que le commerce soit fréquenté, aujourd'hui mais aussi dans cinq ou dix ans. Attention donc à cette variable dans le temps car il est parfois difficile d'imaginer comment va évoluer un quartier à moyen terme, dans un sens positif comme négatif.

L'emplacement influencera également le coût de l'achat immobilier. Plus un quartier est demandé, plus le local commercial sera cher car il se louera plus facilement et le chiffre d'affaires du locataire est plus sûr. Et si la rentabilité de l'investissement sera sans doute moindre en raison du coût important de l'achat, il convient de rappeler que c'est *in fine* la capacité du locataire à s'acquitter des loyers qui fera le succès du placement sur le long terme, avec la possibilité de réaliser une plus-value importante à la revente.

Les spécificités du local commercial ne s'étendent pas à la fiscalité en revanche. L'investisseur est imposé selon le régime des revenus fonciers, comme dans le cas d'une location résidentielle vide.

Do you speak immobilier ?

Envie de changer d'air ? Acheter un logement à l'étranger est une option à ne pas négliger. Et la destination n'a pas forcément à être exotique : du côté de l'investissement, l'Allemagne est par exemple une destination prisée depuis plusieurs années. Entre une meilleure santé économique à l'échelle européenne – et donc une meilleure image à l'international – et des prix de l'immobilier loin des records atteints à Paris ou à Londres, les perspectives sont plutôt intéressantes pour qui sait s'y prendre... Du moins pour le moment puisque les prix de l'immobilier allemand sont en forte hausse depuis 2010, d'environ 25% en moyenne à Berlin, Munich, Hambourg ou encore Francfort.



D'autres pays misent quant à eux sur l'attrait fiscal. Le Portugal propose depuis l'été 2012 de devenir résident fiscal à tous les propriétaires qui vivent au moins 183 jours dans l'année sur son sol. Avec à la clé, pour les retraités, une exonération d'impôt sur le montant de leur pension. De quoi attirer les seniors qui aimeraient passer leurs vieux jours au soleil.

Allemagne, Portugal mais aussi Angleterre, ou encore Etats-Unis (et bien d'autres), les destinations ne manquent pas pour qui veut acheter à l'étranger. Mais dans tous les cas, l'investissement doit être préparé avec encore davantage de minutie qu'une acquisition en France. Il faut parfaitement connaître la langue ou être bien accompagné : lire les documents juridiques et l'acte d'achat est autrement plus compliqué que passer commande au restaurant. De plus, les spécificités locales sont nombreuses. En Angleterre par exemple, il n'y pas de notaires, c'est un avocat qui officialise la transaction. Toujours Outre-Manche, un vendeur a le droit de passer outre le compromis de vente signé pour céder le bien à quelqu'un d'autre tant que les fonds n'ont pas été définitivement versés par l'acheteur et ce sans aucune compensation ou indemnité à payer.

Il est indispensable de bien connaître le projet immobilier dans lequel on s'engage avant de se lancer – investissement locatif, placement « *plaisir* » avec une résidence secondaire... - et programmer les étapes de l'achat et notamment le déplacement pour visiter le logement. Une contrainte incontournable pour qui ne veut pas acheter n'importe quoi à n'importe quel prix. Faire appel à une expertise professionnelle pour mieux connaître le marché immobilier local est également fortement recommandé pour éviter les déconvenues.

La pierre papier, l'immobilier indirect

Pour qui veut investir dans l'immobilier avec seulement quelques milliers d'euros en poche, sans avoir à se soucier des rapports avec les locataires, les supports d'épargne immobilière sont une alternative à envisager sérieusement. Il existe en effet plusieurs types de placements immobiliers permettant d'investir indirectement dans la pierre, au travers de véhicules co-détenus avec d'autres porteurs de parts. D'où leur nom générique de pierre-papier. Ces placements sont principalement investis dans l'immobilier d'entreprise.



La forme la plus connue est la SCPI, pour société civile de placement immobilier. Elle permet de toucher des revenus réguliers grâce au versement de dividendes trimestriels, de diffuser ses risques dans des portefeuilles répartis sur plusieurs dizaines d'immeubles et peut se financer à crédit pour profiter des conditions de taux actuelles. Leur rendement facial est intéressant, entre 4,5% et 6,5% avant impôts et prélèvements sociaux (15,5%). C'est là que le bât blesse : les revenus de ces SCPI sont soumis au régime des revenus fonciers, donc au barème de l'impôt sur le revenu. Votre rendement peut donc être amputé de moitié si votre tranche d'imposition se situe dans la tranche à 30%, 41% ou à 45%. Pour contourner le problème, plusieurs solutions se présentent comme réaliser un placement dans des parts de SCPI de déficit foncier qui viendront éponger vos revenus fonciers ou encore investir dans des SCPI au travers de votre contrat d'assurance vie, à condition qu'il le permette. Toujours via l'assurance vie,

certain assureurs proposent des supports de type OPCI (organisme de placement collectif immobilier) qui présentent la particularité d'être plus diversifiés que la SCPI : les actifs non immobiliers, tels que des actions et des OPCVM (organisme de placement collectif en valeurs mobilières), entrent jusqu'à 30% dans leur composition.

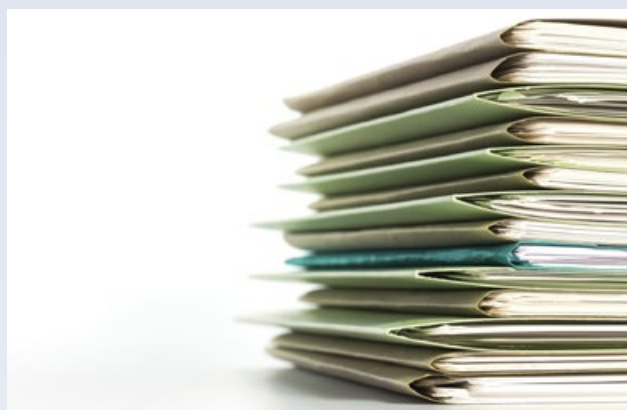
À côté de ces fonds immobiliers non cotés, il est aussi possible d'investir dans des fonds immobiliers cotés en Bourse, les foncières. Deux avantages à cela : une liquidité à tout moment durant les horaires de cotation et une obligation de distribution de dividendes si elles ont opté pour le statut SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées). Revers de la médaille : une valeur qui peut être exposée à une forte volatilité et une inéligibilité au PEA (plan d'épargne en actions) depuis quelques années, alors que ce produit permettait autrefois de sortir en franchise d'impôt sur la plus-value au bout de cinq ans. ■





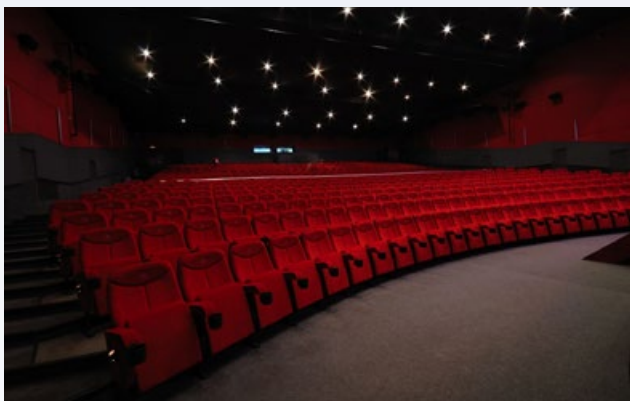
Les recettes de l'impôt sur le revenu décroissent en 2013

L'impôt sur le revenu a rapporté près de 5 milliards de moins qu'escompté par le gouvernement l'an passé. Les recettes de l'IR se sont limitées à 67 milliards d'euros contre 71,9 milliards inscrits dans le Budget pour 2013. Pour expliquer ce manque à gagner, le ministre du Budget Bernard Cazeneuve a mis en avant le 21 janvier 2014 « une légère baisse du taux de recouvrement et une moins-value sur l'acompte d'impôt sur le revenu sur les dividendes et les intérêts ». Un constat qui rejoint celui du député UMP du Val-de-Marne Gilles Carrez, qui a estimé que cette moindre rentrée fiscale « ne peut s'expliquer que par des modifications de comportement des contribuables ». Le locataire de Bercy préfère tout de même voir le verre à moitié plein puisque « l'impôt sur le revenu a progressé de 7,5 milliards » en 2013.



Les demandes de régularisation fiscale battent leur plein

Pas de répit pour les demandes de régularisation de contribuables français. Selon le ministre délégué au Budget Bernard Cazeneuve, le total des sollicitations de l'administration fiscale par des Français possédant des avoirs à l'étranger non déclarés depuis le 21 juin 2013 culminait à 11.000 le 15 janvier 2014. Une recrudescence qui s'explique par la mise en place à cette date d'un barème de pénalité préférentiel pour les « fraudeurs » fiscaux se déclarant aux services de Bercy. Les personnes en situation irrégulière bénéficient en effet de sanctions allégées puisque se limitant à 15% de l'impôt pour les fraudeurs passifs, ayant par exemple hérité d'un compte à l'étranger et à 30% pour les fraudeurs actifs. L'amende se monte en revanche à 40% pour les personnes qui ne régularisent pas leur situation et se font attraper par le fisc.



Les effets de la hausse de la TVA se font déjà sentir

L'addition est salée pour les consommateurs français après le relèvement de la taxe sur la valeur ajoutée le 1er janvier 2014. Selon l'association UFC-Que Choisir, de nombreux commerçants ont répercuté très largement le relèvement du taux normal de TVA de 19,6 à 20% et du taux intermédiaire de 7 à 10%. Dans ses premiers relevés de terrains réalisés du 1er au 15 janvier, UFC-Que Choisir note des augmentations de prix moyennes de 7% dans 3 restaurants sur 10 sur les menus les moins chers. 15% des coiffeurs et 31% des blanchisseries ont également gonflé leurs prix de 7%. Plus étonnant, les cinémas, qui bénéficient d'un taux de TVA réduit de 7 à 5,5% depuis le début de l'année, n'ont pas diminué le prix de l'entrée. À l'inverse, 13% des salles obscures ont relevé le coût de la place pour les amateurs du septième art.



Fiscalisation des mutuelles santé : la mauvaise surprise de 2014

L'année ne commence pas de la meilleure des manières pour 10,5 millions de Français. C'est en effet la population impactée par la fiscalisation de la participation de l'employeur à la complémentaire santé d'entreprise de leurs salariés. Cette mesure incluse dans le Budget pour 2014 prend effet dès l'imposition des revenus de 2013. Conséquence, le « net imposable » indiqué sur les fiches de paie de décembre est faux puisqu'il ne prend pas en compte la refiscalisation de la part patronale des mutuelles santé. La correction sera effectuée dans les déclarations de revenus pré-remplies envoyées par le fisc au printemps prochain. En moyenne, l'augmentation d'impôt induite sera de 90 euros d'après les calculs de Bercy et de 90 à 150 euros selon le Centre technique des institutions de prévoyance (CTIP).

IMMOBILIER NEUF PROPRIÉTAIRE PAS LOCATAIRE DE MA VIE

> Profitez de tous les avantages du neuf



ICI
+ de 3000
logements
dont le vôtre !



valority-habitat.com



Pas de pénalités de retard pour les locataires

L'Assemblée nationale a rejeté l'idée d'imposer des pénalités financières aux locataires retardataires lors de son vote en seconde lecture du projet de loi Alur sur le logement. Ces pénalités, de 5% par mois de retard et 30% pour le dernier mois de loyer à payer, avaient pourtant été votées par les députés lors de la première lecture. Le Sénat avait par la suite supprimé cette disposition. Les professionnels de l'immobilier étaient favorables à cette proposition, qui établissait selon eux un équilibre avec les pénalités que devront payer les propriétaires en cas de restitution tardive du dépôt de garantie. Avec la seconde lecture du Sénat fin janvier, le projet de loi Alur devrait être définitivement voté avant la pause législative précédant les élections municipales des dimanches 23 et 30 mars.



L'indice de référence des loyers poursuit sa décrue

Les augmentations légales de loyers continuent d'être faibles. La croissance de l'indice de référence des loyers (IRL) a de nouveau ralenti au quatrième trimestre 2013. Sur les trois derniers mois de l'année écoulée, cet indice calculé sur la moyenne de l'inflation hors tabac et hors loyers a augmenté de 0,69%. La hausse de l'IRL ralentit depuis sept trimestres. Pour rappel, c'est l'IRL correspondant à la date de signature du bail qui est utilisé pour déterminer les hausses de loyers dans le parc privé lors d'un renouvellement de bail ou d'un changement de propriétaire dans certaines zones tendues soumises à l'encadrement des loyers. Le futur encadrement des loyers prévu dans le projet de loi Alur devrait conserver ce principe.



Les Français jugent difficile d'acheter dans leur commune

Peut-on devenir propriétaire dans sa propre commune ? Pour beaucoup de Français, un tel projet est inaccessible : 77% des personnes interrogées sur ce sujet par un sondage mené par l'institut Ifop jugent difficile de devenir propriétaire dans la commune où ils vivent actuellement. Ils sont même 23% à utiliser le qualificatif « très difficile » pour répondre à cette question. Et à l'approche des élections municipales des 23 et 30 mars prochains, les attentes des Français vis-à-vis de leurs maires sont fortes en la matière. Si la baisse des impôts locaux reste le premier sujet soulevé par les électeurs (43%), l'accès à la propriété arrive en deuxième place (30%) dans l'ordre des enjeux de l'action des mairies dans le logement. A retenir donc à l'approche de la campagne électorale et des débats entre candidats.



L'encadrement des loyers en place d'ici fin 2014

Le projet de loi Alur arrive enfin au bout du marathon parlementaire après le vote du texte en seconde lecture au Sénat. Mais il faudra encore attendre un peu pour constater les premiers effets de l'encadrement des loyers. La ministre du Logement Cécile Duflot a en effet expliqué que le bornage des loyers entrera d'abord en application dans l'agglomération parisienne à la rentrée ou à l'automne 2014. Il sera ensuite progressivement étendu aux autres agglomérations concernées par cette mesure (28 au total). Le calendrier dépendra en grande partie de l'avancement des observatoires locaux des loyers, qui doivent accumuler et traiter les données afin de faire ressortir les loyers médians de référence par mètre carré selon les types de logements et par quartiers.

Vous payez trop d'impôts ?

IMMOBILIER LOCATIF

LA VRAIE SOLUTION

LYON • MARSEILLE • BORDEAUX • NANTES • LILLE • TOULOUSE • MONTPELLIER • STRASBOURG...



Loi Duflot

Jusqu'à **54 000 €**
de réduction d'impôts

Réduction d'impôts
de **18% du prix de revient**
de votre investissement sur 9 ans

Pour un investissement de 300 000 €, réalisé en 2013 en métropole et sous réserve de respect des conditions du dispositif Duflot (Réduction d'impôts de 6 000 €/an maximum sur 9 ans).

RÉSIDENCE AVEC SERVICES • RÉSIDENCE ÉTUDIANTS - RÉSIDENCE SENIORS



Loueur Meublé Censi Bouvard

Jusqu'à **33 000 €**
de réduction d'impôts

Réduction d'impôts
de **11% du prix de revient**

Répartie sur 9 ans pour l'acquisition d'un ou plusieurs biens neufs d'un montant HT de 300 000 € en résidence services avec engagement de location de 9 ans minimum et sous réserve de respect des conditions du dispositif Bouvard Censi.

RESTAURATION IMMOBILIÈRE EN SECTEUR SAUVEGARDÉ



Loi Malraux Monuments Historiques

Jusqu'à **120 000 €**
de réduction d'impôts

Avantage fiscal sur une **durée de 4 ans**
Défiscalisation des revenus fonciers

Pour l'acquisition d'un bien ancien situé en secteur sauvegardé avec 300 000 € de travaux de rénovation répartis sur 3 ans (possibilité de défiscalisation jusqu'à 4 ans pour un montant de travaux de 400 000 € en cas de fouilles archéologiques) et sous réserve du respect des conditions du dispositif Malraux. La défiscalisation en loi Malraux 2014 est dépliée, elle ne rentre pas dans le plafond des riches fiscales. Cette modification est effective à compter du 1er janvier 2013 pour les opérations dont le permis de construire a été déposé au plus tôt le 1er janvier 2013.

0 820 333 888
N° Indigo (0,118€/min)

valority.com



le tableau de bord du patrimoine

• Économie

Smic Taux horaire brut (1 ^{er} janvier 2014) 9,53 €
RSA (Revenu de Solidarité Active) 499,31 € pour une personne seule sans enfant
Inflation Prix à la consommation (INSEE) +0,6% (hors tabac) sur un an en décembre 2013
Chômage (BIT) au 3 ^e trimestre 2013 10,9%

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (1 ^{er} Février 2014)	
Taux de rémunération 1,25%	Plafond 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération 2,5% (brut hors prime épargne)	Plafond 150.000 € (1 ^{er} janv. 2014)
Assurance vie (FFSA) Rendement fonds euros (2013) 2,80 %	

• Retraite

Âge légal (ouverture du droit à pension)
Né(e) en 1953 61 ans et 2 mois
Point retraite (1 ^{er} avril 2013)
AGIRC : 0,4352 € ARRCO : 1,2513 €

Pensions et rentes en cours par an (1 ^{er} avril 2013)
Minimum contributif 7.547,96 €
Minimum contributif majoré 8.247,86 €
Conditions de ressources du minimum contributif 1.018,07 €
Majoration tierce personne 13.158,05 €
Seuil du versement forfaitaire unique 156,09 €
Majoration forfaitaire par enfant 96,21 €

• Impôts

	Barème IR (2014)		Barème ISF (2014)
	45%		1,50%
+ 151.200 €	41%	+ 10.000.000 €	1,25%
71.397 €	30%	5.000.000 €	1%
26.631 €	14%	2.570.000 €	0,70%
11.991 €	5,5%	1.300.000 €	0,50%
6.011 €		800.000 €	

• Immobilier

Loyer Indice de référence (IRL) 4 ^e trimestre 2013 124,83 points (+0,69%)	
Loyer au m ² - France entière (Clameur) 12,6 €/m²	
Prix moyen des logements anciens en 2013 (Century 21)	
au mètre carré 2.555 €	d'une acquisition 201.854 €
Prix moyen du mètre carré à Paris 8.206 €	
Taux d'emprunt sur 20 ans (janv. 2014 Empruntis) 3,50%	

• Taux

Taux de base bancaire (2013) 6,60%
Intérêt légal 0,04%

• Prêts Immobiliers

Taux moyen fixe 3,78 %	Taux moyen variable 3,38 %
seuil de l'usure 5,04 %	seuil de l'usure 4,51 %

• Prêts à la consommation

(seuils de l'usure)

Montant inférieur à 3.000 € 20,23%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € 15,12%
Montant supérieur à 6.000 € 10,35%



www.valority.com

VALORITY FRANCE
94, Quai Charles de Gaulle 69006 Lyon
Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372
Tél. : 0820 032 032

contact@valority.com