

# Les Echos PATRIMOINE

**CONJONCTURE** La correction entamée fin février a dégénéré en krach, faisant plonger avec violence l'ensemble des places boursières. Quelles sont les alternatives aux actions ? Zoom sur trois placements refuges déconnectés des marchés financiers.

## Face au coronavirus, trois placements refuges pour votre épargne

Face au krach boursier déclenché par l'épidémie de Covid-19 et renforcé par la crise pétrolière cette semaine, les épargnants cherchent à mettre une partie de leurs avoirs à l'abri. Trois placements font figure de valeurs refuges : le fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie, l'or et l'immobilier.

**1 Les limites du fonds en euros**  
Loger son épargne dans le fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie, c'est jouer la sécurité d'une garantie de son capital. La tentation serait d'arbitrer en faveur de cette poche et, par un effet de vase communicant, de s'alléger temporairement ou durablement en unités de compte. Avant d'agir, mieux vaut connaître la date de valeur de son contrat d'assurance.

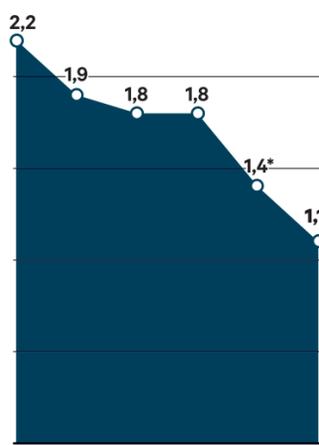
« Cette information est importante, car le décalage de temps entre le moment où l'épargnant demande à la compagnie de vendre et le moment où cette dernière exécute l'ordre va de un à trois jours selon les compagnies. Ce retard peut être fatal quand les marchés baissent comme en ce moment », signale Edouard Michot, président d'Assurance-vie.com. Ensuite, « procéder à un arbitrage entre les deux compartiments n'est pas toujours gratuit. La facturation peut parfois s'élever à 1 % des sommes transférées », indique Guillaume Eyssette, gestionnaire de patrimoine au cabinet Gefinéo. Ces derniers mois, beaucoup de compagnies ont instauré, voire durci, le quota imposant pour tout nouveau versement un pourcentage minimum en unités de compte.

Bon à savoir, nombre d'assureurs n'imposent pas cette nouvelle répartition sur l'encours géré. Par exemple, Generali, qui a instauré en janvier dernier la règle du 50 % en fonds en euros et 50 % en unités de compte, ne peut refuser qu'un épargnant bascule 100 % de son épargne dans le fonds euros. « Reste qu'il n'y a pas de solution miracle pour capter de la rémunération, hormis la diversification. Le sans-risque ne paie pas à long terme. Opter pour le 100 % fonds euros aujourd'hui n'est pas un bon conseil pour constituer une épargne de long terme », affirme Alessandra Gaudio, directrice des solutions patrimoniales de Generali.

« Se mettre aujourd'hui à l'écart, c'est se priver d'un éventuel rebond ultérieur des

### Baisse du rendement des fonds en euros

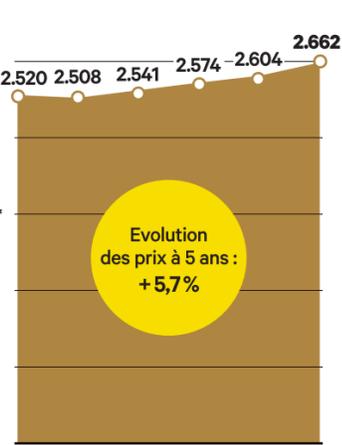
En %



\*ESTIMATION \*\*HYPOTHÈSE À DATE

### Hausse des prix de l'immobilier

France entière, en euros/m<sup>2</sup>

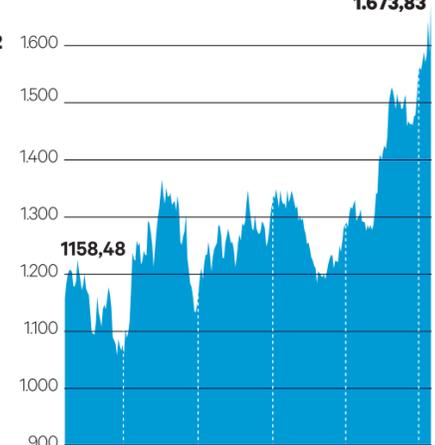


Evolution des prix à 5 ans : +5,7%

« LES ECHOS » / SOURCE : GOOD VALUE FOR MONEY, MEILLEURS AGENTS, BLOOMBERG

### Flambée des cours de l'or

En dollars par once



marchés. On risque d'avoir l'effet négatif dit de « la porte de saloon », qui consiste à encaisser la baisse puis à rater la hausse », commente Patrick Ganansia, président d'Herez. « La pire des choses consisterait à vendre maintenant alors que l'assuré n'a pas besoin de ses fonds à court terme », confirme Stéphanie Cohen, directrice générale d'Altaprofits.

Aussi, pour réduire son exposition au marché des actions, une stratégie alternative consiste à arbitrer, au sein de la poche unités de compte, en faveur de supports moins volatils. « Basculer sur des fonds monétaires peut être une solution de repli momentanée de quelques jours ou semaines », avance Edouard Michot. Plus durablement, « l'immobilier (SCPI, SCI) est un support à privilégier », ajoute Fabrice Artinian, conseiller en gestion de patrimoine à l'Institut du Patrimoine. « En ces temps agités, il faut garder la tête froide et ne pas surréagir. En dépit de quelques ajustements nécessaires, il convient de ne pas trop s'éloigner de son allocation stratégique initiale, car on aura du mal à récupérer sa mise de départ »,

conseille Alexis Naacke, responsable de la gestion chez Yomoni.

### 2 L'or pour se diversifier

En période d'incertitudes, l'or retrouve ses habits de valeur refuge, car « il est négativement corrélé aux actifs financiers », rappelle François de Lassus, consultant pour CPoR Devises. L'évolution des cours ces dernières semaines témoigne du regain d'intérêt des investisseurs. Proche de 1.460 euros, l'once d'or s'est appréciée de 8,11 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier alors que le CAC 40 a perdu plus de 20 % sur la même période. « Le marché de ce métal reste malgré tout assez volatil. Ce n'est pas parce que la Bourse chute que l'or monte automatiquement. En 2008, son cours a baissé », nuance Benjamin Louvet, gérant matières premières chez OFIAM.

Néanmoins, cet actif demeure toujours attractif dans un contexte de taux d'intérêt réels négatifs qui devrait perdurer. Pour soutenir l'économie, « la Fed et la Banque d'Angleterre ont décidé d'abaisser leurs taux directeurs. Ces mesures sont des facteurs de soutien à la hausse des cours. Si la situation

perdure, nous prévoyons d'ici à la fin 2021, une progression de l'once de 20 % environ », avance Benjamin Louvet.

Pour mémoire, la détention d'or physique ne rapporte rien, ni dividende ni coupon. Seule l'évolution du cours lui confère sa valeur, qui sera cristallisée le jour de la revente. L'épargnant peut aussi se tourner vers l'« or papier » via des ETF et des OPCVM spécialisés en métaux précieux. Une autre option consiste à acheter des titres de mines d'or ou des parts de fonds aurifères. En phase avec les cours du métal, ces actifs restent malgré tout sensibles à l'évolution de la cote. Même s'il bénéficie d'un effet conjoncturel porteur, « l'or demeure un placement défensif, à détenir à titre de diversification. Il ne doit pas peser plus de 10 % d'un patrimoine », rappelle Thibault Deleporte, sélectionneur de fonds chez Corep-Anseris.

### 3 L'immobilier résiste

En période de tourmente boursière, la pierre reste de marbre. Car « en plus d'être un placement décorrélé des marchés financiers, l'immobilier physique est avant

tout un actif réel doté d'une valeur d'usage. Une habitation répond au besoin simple et nécessaire de se loger », rappelle Pascal Petitcuénot, responsable du pôle immobilier d'Herez. Avec 2 à 6 % de rendement par an, l'immobilier locatif continue donc à tirer son épingle du jeu face à d'autres placements qui font les frais des taux faibles ou du sale temps sur les marchés.

Toutefois, « ce genre d'investissement doit s'envisager sur du long terme pour laisser le temps d'amortir les frais d'acquisition et permettre au bien de se valoriser », rappelle Guillaume Eyssette. Reste que dans un marché où les prix se sont fortement appréciés ces dernières années, l'écueil consiste aujourd'hui à acheter trop cher. Un tel scénario aurait pour effet d'affaiblir le rendement locatif et à terme d'encaisser une éventuelle moins-value à la revente si ce marché venait à se retourner.

Bonne nouvelle pour les candidats emprunteurs : les taux des crédits devraient rester encore peu coûteux, voire baisser dans les prochains mois. Raison de ce reflux ? Afin de soutenir une économie qui marque le pas pour cause de Covid-19, la Banque centrale européenne pourrait prendre prochainement des dispositions pour, notamment, garder les taux sous basse pression.

Autre indicateur avancé signalant une possible baisse : l'OAT 10 ans, indice de référence pour la fixation des taux de crédit, navigue depuis le 22 janvier à nouveau en territoire négatif. Seule ombre au tableau : depuis 2020, les banques opèrent un tri plus sélectif des dossiers. « Pour du locatif, le ratio d'endettement ne doit plus dépasser 33 %, même si l'opération en question parvient presque à s'autofinancer. Cette nouvelle règle pénalise déjà certains investisseurs », signale Guillaume Lucchini, fondateur du cabinet Scala Patrimoine.

La solution alternative à l'immobilier physique peut être la pierre papier détenue en direct ou via les unités de compte d'un contrat d'assurance-vie. « Fort d'un rendement moyen proche de 4 %, la SCPI s'achète vite et facilement grâce à un ticket d'entrée modeste », rappelle Fabrice de Cholet, président de Cholet Dupont. Mais certaines d'entre elles pourraient souffrir des difficultés de leurs locataires. — Laurence Boccara

## Votre épargne mérite le meilleur de l'assurance-vie

Fonds en euros Euro Allocation Long Terme 2 <sup>(2)</sup>

mes-placements **liberté**

Contrat d'assurance-vie multisupports

Assuré par Spirica, filiale à 100 % du Crédit Agricole Assurances

**2,40%**

NETS EN 2019 <sup>(3)</sup>

Taux net de frais de gestion, hors prélèvement sociaux et fiscaux. Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs. Chaque versement doit comporter 25% minimum en unités de compte qui ne sont pas garanties en capital.

Parce que pour nous le conseil est avant tout humain, nos conseillers sont disponibles du lundi au samedi inclus au **01 47 20 33 00**

(1) D'autres types de frais sont susceptibles d'être prélevés au titre de la gestion du contrat (Conditions Générales).

(2) Le fonds en euros Euro Allocation Long Terme 2 est réservé aux nouveaux versements (pas d'accès par arbitrage ni par versement régulier). Il est soumis au plafond d'investissement de 50% maximum du versement et de 25 000€ par contrat, conditions susceptibles d'évoluer sur décision de l'Assureur. L'horizon étant sur le long terme, tout désinvestissement (par arbitrage ou rachat) dans les 3 années qui suivent le 1<sup>er</sup> investissement sur le fonds Euro Allocation Long Terme 2, génère une pénalité de 3% des sommes brutes désinvesties.

(3) Taux de rendement annuel net de frais de gestion du contrat de 0,70 % par an, hors prélèvements sociaux et fiscaux. Les garanties de ce contrat peuvent être exprimées en unités de compte ou en euros. Les montants investis en unités de compte ne sont pas garantis et sont soumis à l'évolution à la hausse ou à la baisse des marchés financiers. mes-placements Liberté est un contrat individuel d'assurance vie de type multisupports distribué par mes-placements.fr et assuré par Spirica (filiale à 100 % du Crédit Agricole Assurances), SA au capital social de 231 044 641 euros, entreprise régie par le code des assurances, RCS Paris n° 487 739 963, 50-56 rue de la Procession, 75015 Paris. Les caractéristiques principales de ce contrat et de ses différentes options sont exposées dans les Documents d'Informations Clé et Spécifiques disponibles sur [www.mes-placements.fr](http://www.mes-placements.fr) et sur le site [www.spirica.fr](http://www.spirica.fr)

mes-placements.fr est une marque de Finance Sélection, 152 avenue de Malakoff 75116 Paris, SAS au capital de 126 320 €, RCS de Paris B 424 354 223, enregistrée à l'Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurances (ORIAS) sous le n°07 001 799 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) intervenant pour la distribution de produits financiers en tant que Conseiller en Investissement Financier (CIF) adhérent à la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les autorités de contrôle de mes-placements.fr sont l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest CS 92459 - 75436 PARIS Cedex 09 et l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), 17 Place de la Bourse, 75002 Paris.

\*Catégorie Courtier en produits financiers - Étude BVA Group - Viséo CI - mai à juillet 2019 - Plus d'infos sur [esca.fr](http://esca.fr). Document à caractère publicitaire.



**mes-placements.fr**  
POUR TOUS MES PLACEMENTS

# ÉPARGNE-RETRAITE

Le baromètre des fonds

↘ -21,50%

**FONDS ACTIONS ITALIE**  
Peu de secteurs sont épargnés par la tourmente du krach boursier de ces derniers jours.

Les fonds actions Italie, pays particulièrement touché par la pandémie de coronavirus, ont perdu 21,50 % en trois mois.

↗ +18,32%

**FONDS MATIÈRES PREMIÈRES-MÉTAUX PRÉCIEUX**  
L'or fait office de valeur refuge. Les fonds dédiés aux métaux

précieux ont pris 18,32 % en trois mois et l'once d'or s'est appréciée de 8,11 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier.

Morningstar, le 11 mars 2020

Multiplier les sources de revenus réguliers pour compléter sa pension et s'y prendre suffisamment à l'avance pour épargner sans douleur : les conseils des spécialistes pour préserver son niveau de vie.

## Les stratégies pour obtenir des revenus réguliers

Pour disposer de revenus réguliers complémentaires la retraite venue, il est conseillé de s'y atteler plusieurs années avant cette date butoir avec des placements financiers et/ou immobiliers. Pour les conseillers en gestion de patrimoine, cette stratégie d'anticipation s'avère payante sur une longue durée pour deux raisons. D'abord sur 15, 20, 25 ans ou davantage, il est possible de capter du rendement sur tous les types d'actifs surtout sur les plus risqués et potentiellement les plus dynamiques. Conserver un placement, pendant une à plusieurs décennies, s'avère un moyen efficace de traverser les hauts et les bas de ces marchés sans trop de casse pour, au final, profiter des effets de cycles (boursier, immobilier).

Ensuite, selon le proverbe « les petits ruisseaux font les grandes rivières », se livrer tôt à une discipline d'épargne permet d'investir au fil de l'eau avec des sommes modestes. Cette stratégie est une façon de ne pas s'astreindre à effort d'épargne trop lourd pour ses finances. Les versements sont calibrés selon ses capacités financières du moment. En immobilier, on choisit son investissement en fonction du poids admissible des mensualités du crédit, sachant qu'il est aussi possible de moduler sa durée. Pour

alimenter des produits financiers, on instaure des versements périodiques programmés. A géométrie variable, ces montants sont plus facilement ajustables en fonction de l'évolution de ses finances au cours de sa vie professionnelle.

### Rente ou retraits réguliers

Une façon de doper sa retraite consiste à investir dans des produits générant à la sortie des revenus réguliers, sous forme de revenus locatifs (SCPI) ou de rente (PER, vente en viager). Pour comparer et mettre en perspective les différentes solutions à la disposition de l'épargnant, trois simulations ont été réalisées avec un effort d'épargne sur quinze ans. Il apparaît que les revenus d'appoint perçus au terme de cette période de constitution de son épargne diffèrent selon les formules. Dans nos exemples, ils s'élèvent à 2.943 euros de revenus locatifs annuels en cas de détention d'un portefeuille de SCPI avec un rendement de 4 % ; à 4.162 euros annuels pour une sortie d'un PER à 100 % en rente viagère et à 5.180 euros suite à une vente immobilière en viager.

Relevons qu'avec une sortie en rente viagère, les capitaux sont aliénés définitivement, autrement dit ces sommes ne seront pas perçues par les héritiers en cas de décès (prématuré ou pas) de l'épargnant. « La vente en viager est appréciée des seniors car c'est une façon de ne pas solliciter financièrement leurs proches durant leur grand âge. Ces personnes âgées sont tranquilles concernant leur autonomie financière. De plus, en cas de départ en maison de retraite souvent coûteuse, le senior sait qu'il percevra une rente viagère majorée », explique Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagemmo. Une panoplie de solutions qui, au moment du départ à la retraite, peuvent être modulées en fonction de la situation fiscale, financière et patrimoniale de l'épargnant.

— Laurence Boccaro

**Au terme de 15 ans d'épargne, les revenus annuels générés par la détention de parts de SCPI s'élèvent à 2.943 euros et 4.162 euros pour un placement dans un PER avec une sortie en rente viagère. Une rémunération dopée par l'avantage fiscal du PER à l'entrée. « Attention, le choix de la rente viagère comporte un risque. Le capital est définitivement aliéné, aussi en cas de décès prématuré, l'épargne est perdue pour les héritiers sauf à avoir choisi l'option d'une rente à annuités garanties », explique Philippe Malatier de K&P Finance. « D'où l'intérêt de mixer une sortie partielle en capital et en rente. » En faveur des SCPI, les revenus versés par la société de gestion sont réguliers et ininterrompus. Avec le PER, l'épargnant consomme le capital constitué. Viager : au terme de 15 ans, (après le décès du vendeur et le logement libéré). Trois options s'offrent au propriétaire : louer le bien nu (750 euros par mois) ; céder le bien à sa valeur de marché (230.000 euros) ; l'occuper et le vendre en viager.**

(Sources : K&P Finance, ERES, mars 2020 et Viagemmo, mars 2020)

### SCPI vs PER : deux produits financiers au banc d'essai

Investisseur âgé de 47 ans, imposé à la tranche marginale d'imposition de 41 % pendant la période de la vie active, puis imposé à 30 % une fois à la retraite

Hypothèses		
Cas n°1 : SCPI	Cas n°2 : PER	
Investissement de 6.000 € par an (sans recours au crédit) pendant 15 ans dans des parts de SCPI.	Investissement de 6.000 € par an (5.900 € exactement).	
Frais d'entrée : 10 %.	Car pour 10.000 € investis par un contribuable imposé à 41 %, la déduction sur le revenu imposable s'élève à 4.169 €.	
Revalorisation annuelle des parts : 1 % par an.	Rémunération moyenne : 4 % par an (plan investi dans les OPCVM actions, obligations, fonds immobiliers).	
Rendement locatif net : 4 % par an.		
Pendant 15 ans, les loyers perçus sont totalement réinvestis.		
Régime du microfoncier.		
110.989 €	Epargne constituée au bout de 15 ans	215.969 €
2.943 €	Revenus locatifs annuels nets d'impôts perçus après 15 ans	
	Sortie à 100 % en rente viagère après 15 ans	4.162 €

\* Sur la base d'une TMI de 30 % au moment de la retraite.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : 2B PATRIMOINE, MARS 2020

### Une double opération de viager immobilier

Un investisseur de 47 ans achète en viager une maison de 120 m<sup>2</sup> aux Sables-d'Olonne (Vendée) d'une valeur vénale de 200.000 €. Le vendeur est une femme de 74 ans dont l'espérance de vie statistique est de 17 ans.

La décote pour occupation consentie à l'acheteur est égale à 50 %. Ce dernier paie donc le bien 100.000 €, dont 30.000 € versés sous la forme d'un bouquet à la signature, puis 390 € par mois en rente viagère.

Hypothèse	
Dépense sur 15 ans	
Prix du bouquet	30.000 €
Frais de notaire	9.700 €
Taxe foncière sur 15 ans	10.500 €
Total des rentes viagères versées pendant 15 ans	70.200 €
<b>Total des dépenses</b>	<b>120.400 €</b>
Valeur du bien après 15 ans	230.000 €
Cession du bien en viager à 65 ans	Bouquet de 15.000 € et rente viagère de 432 € par mois net
<b>Rente viagère annuelle</b>	<b>5.184 €</b>

Hypothèse de valorisation du bien au rythme de 1 % par an.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : VIAGEMMO, MARS 2020

« La vente en viager est appréciée des seniors car c'est une façon de ne pas solliciter financièrement leurs proches durant leur grand âge. »

SOPHIE RICHARD  
Fondatrice de Viagemmo

### PER mode d'emploi

Le PER individuel est un produit d'épargne à long terme. Il vous permet d'économiser pendant votre vie active pour obtenir, à partir de l'âge de la retraite, un capital ou une rente. Dans ce cadre juridique et fiscal peuvent s'inscrire aussi bien un compte titres qu'un contrat d'assurance de groupe. Sauf indication contraire, la gestion des sommes versées sur le PER se fait suivant le principe de la gestion pilotée. Cela signifie que lorsque le départ en retraite est lointain, l'épargne peut être investie sur des actifs plus risqués et plus rémunérateurs. A l'approche de l'âge de la retraite, l'épargne est progressivement orientée vers des supports moins risqués. La sortie s'effectue sous forme de capital (fractionné ou non) ou de rente ou par une combinaison des deux. Le décès du titulaire avant l'échéance du contrat entraîne la clôture du PER et l'épargne constituée est reversée au(x) bénéficiaire(s) désigné(s) au moment de la souscription.

En cas de sortie en capital, les versements volontaires ayant fait l'objet d'une déductibilité fiscale en cours de contrat seront soumis à l'impôt sur le revenu et les produits de l'épargne, au prélèvement forfaitaire unique (PFU). En cas de sortie en rente, celle-ci est soumise à l'impôt sur le revenu selon différentes modalités.

assurancevie.com  
L'ÉPARGNE EN LIGNE À FRAIS RÉDUITS

Evolution Vie

Contrat d'assurance vie multisupport assuré par Aviva Vie

Avec Aviva Multi Bonus 2020

Jusqu'à 3,52% nets en 2019<sup>(1)</sup>

La diversification comme moteur de performance pour les détenteurs du contrat Evolution Vie

Pour la part du versement, d'un montant minimum de 8 000 €, ou de l'arbitrage, d'un montant minimum de 2 000 €, investie sur le support en euros dans le cadre de l'opération Aviva Multi Bonus 2020, moyennant l'investissement de 50% minimum de ce versement ou de cet arbitrage sur des supports en unités de compte non garantis en capital<sup>(2)</sup>. Taux de rendement net de frais de gestion du contrat, brut de prélèvements sociaux et fiscaux. Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

Des frais compétitifs<sup>(3)</sup>

0%  
Frais d'entrée

0,60%  
Frais de gestion annuels en gestion libre

0%  
Frais d'arbitrage

<sup>(1)</sup> Taux de rendement pour l'année 2019 du support en euros Aviva Actif Garanti, dans le cadre de l'opération Aviva Multi Bonus 2020, nets de frais de gestion annuels du contrat Evolution Vie qui s'élèvent à 0,60%, bruts de prélèvements sociaux et fiscaux dus selon la législation en vigueur et hors coût éventuel de la garantie optionnelle cliquet décès. Les taux servis peuvent différer du taux de rendement des actifs du fonds général. Taux du support en euros Aviva Actif Garanti, hors opération Aviva Multi Bonus 2020, pour 2019 : 1,76% net de frais de gestion du contrat, brut de prélèvements sociaux et fiscaux.

<sup>(2)</sup> Avertissement : Les unités de compte comportent un risque de perte en capital. L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte mais pas sur leur valeur. La valeur de ces unités de compte qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse, dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers.

<sup>(3)</sup> Pour en savoir plus sur les frais du contrat, consultez la notice et le document d'informations clés du contrat accessibles sur [www.assurancevie.com](http://www.assurancevie.com).

Evolution Vie est un contrat d'assurance vie de groupe à adhésion facultative de type multisupport souscrit par l'ADER (Association pour le Développement de l'Épargne pour la Retraite, régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, 24-26 rue de la Pépinière 75008 Paris) auprès d'Aviva Vie (Société Anonyme d'Assurance Vie et de Capitalisation au capital de 1 205 528 532,67 €. Entreprise régie par le Code des assurances. Siège social : 70 avenue de l'Europe 92270 Bois-Colombes. 732 020 805 RCS Nanterre) et commercialisé par JDHM Vie.

Assurancevie.com est la marque dédiée à la distribution de produit d'assurance sur internet de JDHM Vie, société de courtage en assurance de personnes. SAS au capital de 2 200 000 €, dont le siège social est situé 13 rue d'Uzès - 75002 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°478 594 351, ainsi qu'à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°07 004 394. CIF n°E008169, membre de l'ANACOFI-CIF.

Document non contractuel à caractère publicitaire à jour au 01/02/2020.

**ÉPARGNE** Pour se procurer un complément de retraite, faut-il préférer la solidité de l'immobilier ou la souplesse de l'assurance-vie ? Avantages et inconvénients comparés, ces deux placements favoris des Français en 6 points clés.

# Placements retraite : le match assurance-vie vs immobilier

Le financement de la retraite est un sujet qui taraude les Français. D'après les derniers résultats du 18<sup>e</sup> baromètre annuel « Les Français, l'épargne et la retraite », réalisé par Ipsos pour le compte du Cercle des Épargnants, 74 % des personnes interrogées se disent inquiètes dès lors qu'elles pensent à l'avenir du système de retraite. « Ce résultat a baissé de 9 points par rapport à celui de 2018 car les pouvoirs publics se sont saisis de ce sujet d'actualité. Néanmoins, ce niveau reste élevé », commente Brice Teinturier, directeur général délégué d'Ipsos. Dans cette même enquête, lorsqu'ils sont interrogés sur ce qu'ils considèrent comme « meilleur placement financier » pour leurs vieux jours, l'assurance-vie (31 %) arrive en tête, devant d'autres produits (PER, Livret A, PEA...).

Reste que l'autre placement chouchou des Français reste la pierre. Financé à crédit et avec des taux historiquement bas, l'immobilier connaît un engouement prononcé ces dernières années. Cet investissement plaît car il a le mérite d'être déconnecté des marchés financiers volatils, d'être un bien tangible... et de générer des revenus locatifs.

Bien que le cœur des épargnants balance souvent entre l'assurance-vie et la pierre, « ces deux formes de placements ne s'opposent pas mais se complètent. Il faut être en mesure de jouer sur les deux tableaux utiles pour faire fructifier une somme sur le long terme et générer des revenus récurrents pour la retraite », explique Christophe Decaix, conseiller en gestion de patrimoine au cabinet 2B Patrimoine. Il n'en reste pas moins que leur fonctionnement et leurs caractéristiques diffèrent sur de nombreux points.

## 1 Ticket d'entrée et financement

En immobilier, la mise de fonds initiale étant importante, le recours au crédit est souvent nécessaire. Or, c'est bien le seul placement à se financer ainsi. Dans ce contexte de taux peu élevés, le recours à l'emprunt est l'effet de levier idéal pour se constituer un patrimoine. Selon Cafpi, courtier en prêts immobiliers, le taux moyen proposé en mars aux nouveaux clients s'établit à 0,83 % sur 15 ans, à 1,03 % sur 20 ans et à 1,21 % sur 25 ans. Un niveau peu élevé malgré une légère remontée depuis fin 2019. Attention toutefois, les critères de sélection des dossiers sont désormais drastiques. Même si la mensualité de remboursement est en partie payée par le locataire et par d'éventuelles économies d'impôts, l'investisseur devra toujours réaliser un effort personnel de trésorerie (voir simulation immobilier vs assurance-vie) pour équilibrer financièrement l'opération.

A l'opposé, pour alimenter un contrat d'assurance-vie, il convient de disposer de liquidités immédiates, sans endettement à la clé. Deux scénarios sont possibles, voire combinables : procéder à un versement unique important ou investir régulièrement une même somme au fil de l'eau. Dans ce dernier cas, le versement initial évolue entre 1.000 et 5.000 euros, puis l'investissement régulier est laissé à l'appréciation de l'assuré.

## 2 Frais

En assurance-vie, les frais prélevés par la compagnie sont de plusieurs ordres. Il y a d'abord les frais sur versements facturés entre 0 et 5 %. « On trouve aujourd'hui sur le marché, pas mal de contrats sans frais d'entrée », indique Rosa Riche,

responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Cholet-Dupont. Ensuite, les frais sur les capitaux gérés avoisinent de 0,5 à 1 % par an. S'ajoutent d'éventuels frais d'arbitrage facturés jusqu'à 1 %. En cas de gestion déléguée, il faudra en outre payer de 0 à 1 % par an sur la totalité du capital géré.

Côté immobilier ancien, les frais n'ont rien à envier à ceux de l'assurance car on en trouve à tous les étages. À l'acquisition, il y a les droits de mutation facturés entre 7 et 8 % de la valeur du bien. « A cela s'ajoutent, les dépenses liées au crédit (frais de dossier, garantie financière, assurance emprunteur) », rappelle Christophe Decaix. Ensuite, un propriétaire bailleur doit également s'acquitter des charges de copropriété non récupérables, d'éventuels gros travaux, des primes d'assurances et de la taxe foncière. Eventuellement, s'ajoutent des frais de gestion locative lorsque cette tâche est réalisée par un professionnel.

## 3 Sécurité

L'assurance-vie offre deux visages. Le plus sécuritaire est le fonds en euros. Cette poche garantit en théorie la totalité du capital. « Il fait office de matelas de sécurité pour disposer de liquidités rapidement en cas de besoin », commente Vincent Pelsez, banquier privé chez Natixis Wealth Management. Toutefois victime des taux bas sur les marchés, ce compartiment s'érode fortement. La performance moyenne des contrats en 2019 devrait se situer aux alentours de 1,4 %. Si l'on tient compte de l'inflation, le gain est quasi nul. En outre de plus en plus de compagnies proposent une garantie en capital brute de frais de gestion... « Sur le long terme, cette sécurité ne paie plus. Il faut donc trouver des relais de performance sur d'autres supports plus dynamiques, soutient Vincent Pelsez. Cette alternative se trouve dans les unités de compte », ajoute-t-il.

Grâce à une gamme étoffée, ces dernières promettent de capter un rendement plus dynamique sur une longue durée avec en contrepartie un risque de perte en capital. Tout va dépendre de l'évolution, souvent erratique, des marchés financiers. Les grosses secousses de ces dernières semaines pourraient faire hésiter les épargnants qui s'approprieraient à investir une partie de leurs actifs sur les compartiments plus risqués.

De son côté, l'immobilier est plus stable que la Bourse. Reste que l'envolée des prix de la pierre depuis plus de vingt ans a fait oublier que ce marché pouvait un jour baisser avec le risque de voir se dévaloriser un bien acheté trop cher. Quant aux problèmes liés à l'immobilier locatif, ils existent. Le manque à gagner et la perte de rendement peuvent provenir de la vacance prolongée du bien ou encore d'impayés de loyers.

## 4 Disponibilité

Les fonds logés dans un contrat d'assurance-vie sont vite mobilisables. Il suffit de procéder à un rachat partiel ou total auprès de la compagnie pour récupérer les fonds quelques semaines plus tard. Le montant récupéré sera calibré selon les besoins du titulaire du contrat. Ce qui n'est pas le cas de l'immobilier en direct qui oblige à se dessaisir du bien « entier » même si le besoin d'argent est très inférieur. De plus, les délais de cession se comptent en mois. Il faut au mieux trois mois si l'on trouve tout de suite l'acheteur, mais cela peut durer beaucoup plus longtemps. La

## Assurance-vie : bilan en fonction du rendement moyen

Je verse 500 € par mois dans un contrat d'assurance-vie.

Hypothèses			
Frais d'entrée : 3 %	Frais de gestion : 1 %	Durée des versements : 20 ans	Versements : 500 €/mois
<b>Cas n°1 : rendement du contrat de 1,40 % (100 % des sommes investies sur du fonds en euros).</b>			<b>Cas n°2 : rendement du contrat de 3 % (50 % des sommes investies sur du fonds en euros et 50 % en unités de compte).</b>
121.235 €	Somme accumulée au terme de 20 ans		143.767 €
1.235 €	Gains générés par le contrat		23.767 €

« LES ÉCHOS » / SOURCE : 2B PATRIMOINE, MARS 2020

## Immobilier : bilan avec ou sans revalorisation du bien

Je verse 500 € par mois pour rembourser un crédit immobilier.

Hypothèses			
Achat d'un bien immobilier ancien sans travaux d'une valeur de : 200.000 €.			
Frais d'acquisition : 14.000 €.			
Crédit amortissable de 214.000 € sur 20 ans au taux de 1,82 % (assurance incluse).			
Mensualité de remboursement : 1.077 €.			
Loyer mensuel encaissé : 650 € indexés à 1 % par an.			
Cet achat génère des revenus locatifs donc de la fiscalité supplémentaire. La mensualité étant en partie payée par le loyer du locataire, l'effort de trésorerie mensuel s'élève en moyenne à 590 € par mois.			
<b>Cas n°1 : Pas de revalorisation du bien pendant 20 ans.</b>		<b>Cas n°2 : Revalorisation du bien à hauteur de 1 % par an pendant 20 ans.</b>	
200.000 €	Prix d'achat		200.000 €
2,30 %	Rendement locatif annuel		2,30 %
42.603 €	Enrichissement sur 20 ans (Ressources <sup>(1)</sup> -Emplois <sup>(2)</sup> )		88.340 €
2,27 %	Taux de rendement interne (TRI)		4,15 %
200.000 €	Prix du bien à la revente après 20 ans		245.866 €
0 € et 200.000 € de patrimoine immobilier constitué	Gain net après la revente		245.737 € <sup>(3)</sup> de patrimoine immobilier constitué dont 45.737 € de gain net

<sup>(1)</sup> Les ressources englobent le prix de cession, les loyers encaissés, le prêt.

<sup>(2)</sup> Les emplois comptent le prix d'acquisition, les charges foncières et financières, le remboursement du capital, les charges fiscales supplémentaires.

<sup>(3)</sup> En intégrant le paiement de l'impôt sur la plus-value.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : 2B PATRIMOINE, MARS 2020

## Ils ont dit



« Le fonds en euros fait office de matelas de sécurité pour disposer de liquidités rapidement en cas de besoin. »

**VINCENT PELSEZ**  
Banquier privé chez Natixis Wealth Management



« Il faut être en mesure de jouer sur les deux tableaux [l'assurance-vie et l'immobilier] pour faire fructifier une somme sur le long terme et générer des revenus récurrents pour la retraite. »

**CHRISTOPHE DECAIX**  
Conseiller en gestion de patrimoine au cabinet 2B Patrimoine

photos DR

liquidité est en grande partie dépendante de la localisation et de la bonne estimation du prix de marché. Un studio à Paris au prix tirera très vite. Un appartement légèrement surcoté, un peu vétuste dans une petite ville de province peut rester des années sur les bras de son propriétaire.

## 5 Fiscalité

L'assurance-vie est réputée pour sa fiscalité avantageuse. « L'assuré n'est taxé sur les gains que s'il procède à des rachats », rappelle Rosa Riche. En résumé, pour les contrats souscrits depuis le 27 septembre 2017, les retraits sur un contrat de moins de 8 ans voient leurs gains taxés à 30 %, prélèvements sociaux inclus. En cas de retraits au-delà de 8 ans, il existe un abattement annuel sur les gains à hauteur de 4.600 euros pour une personne seule et de 9.200 euros pour un couple marié. Au-delà de ces montants, la ponction s'établit à 7,5 % si le total des versements dans tous les contrats de l'assuré est inférieur à 150.000 euros.

En immobilier, la taxation est bien différente. En cas de location nue, les loyers encaissés sont taxés au régime des revenus fonciers soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu plus 17,2 % de prélèvements sociaux. Une revente avec une (possible) plus-value à la clé fait l'objet d'une imposition de 19 % plus 17,2 % de prélèvements sociaux. La loi prévoit malgré tout des abattements par année de détention. Une exonération totale d'impôts et des prélèvements sociaux n'est possible qu'au-delà de la 30<sup>e</sup> année de détention.

Enfin, s'il existe quelques dispositifs (Denormandie, Malraux), per-

mettant de se créer un patrimoine et de défiscaliser en investissant dans l'immobilier ancien, la pierre est la cible de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) dès que celle-ci excède 1,3 million d'euros. Un inconvénient qui peut dégrader le rendement d'un patrimoine immobilier déjà constitué.

## 6 Transmission

L'assurance-vie est réputée pour être un outil successoral hors pair. En cas de décès du titulaire du contrat, les sommes sont transmises au(x) bénéficiaire(s) désigné(s) et n'entrent pas dans la succession.

Un contrat d'assurance-vie où les sommes sont investies à 50 % dans un fonds en euros et à 50 % dans des unités de compte rapporte presque deux fois plus qu'un contrat sécurisé investi à 100 % en euros. « Dans ce dernier contrat, il faut attendre près de 4 ans pour commencer à gagner de l'argent car il faut amortir les frais d'entrée et de gestion, souligne Christophe Decaix, conseiller en gestion de patrimoine de 2B Patrimoine.

L'assurance-vie est par principe disponible mais nécessite de prendre un peu de risque pour obtenir un résultat. »

Avec l'immobilier, l'effet de levier du crédit qui permet de financer 110 % d'une acquisition, l'investisseur se constitue un capital grâce aux loyers du locataire et à son effort de trésorerie. A noter que l'hypothèse de valorisation initiale (0 % ou 1 %) a un fort impact sur le taux de rendement interne (TRI) de l'opération. Ce dernier double presque, passant de 2,27 % (cas n°1) à 4,15 % (cas n°2). « Dans le contexte actuel, il vaudra mieux privilégier une option prudente sans revalorisation car la plus-value n'est pas prévisible », indique Christophe Decaix, qui conseille de diversifier ses actifs.

Et elles ne sont donc pas soumises aux règles de la réserve héréditaire. Côté immobilier, il n'y a pas d'avantage spécifique.

En cas de décès du propriétaire, ses héritiers devront régler les droits de succession. Et pour y parvenir, ces derniers seront parfois obligés de céder rapidement le bien « souvent à la casse, pour les acquitter dans un temps limité », souligne un notaire. A noter en revanche que s'il reste un crédit immobilier à rembourser sur le bien du défunt, les sommes dues sont acquittées par l'assurance emprunteur.

— Laurence Boccara

## Prudence sur les unités de compte

Le dernier krach boursier risque de faire aussi quelques victimes parmi les détenteurs de contrats d'assurance-vie. En 2019 et début 2020, les assureurs ont fait le forcing pour que leurs clients se diversifient sur les unités de compte (UC). Et contrairement au fonds en euros des contrats classiques, celles-ci ne sont pas assorties d'une garantie en capital. Certes, nombre d'entre elles sont des UC immobilières, mais d'autres sont des fonds actions. Les records des marchés financiers en 2019 ont attiré les souscripteurs vers ces produits. Mais les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les épargnants qui l'auraient oublié viennent de se voir brutalement rappelés à la réalité. Une réalité que les professionnels ne devraient jamais perdre de vue. C'est ce que l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), chargée entre autres de la protection de la clientèle des banquiers et assureurs vient d'affirmer via un communiqué de presse du 10 mars. « Les clients sont de plus en plus souvent incités à orienter tout ou partie de leur épargne en assurance-vie (nouvelles souscriptions ou versements sur des contrats anciens) vers des supports en unités de compte plutôt que vers des supports en euros », souligne l'autorité de contrôle. Or, « le choix d'un contrat d'assurance-vie ne peut se faire seulement en regardant ses rendements passés ou la rémunération offerte à l'horizon d'une année », souligne l'ACPR. Elle précise aussi que « les professionnels sont tenus de fournir à leurs clients une information claire, y compris sur les risques inhérents aux contrats en unités de compte [...] ».