

Dossier

OÙ PLACER VOTRE ARGENT EN 2018 ?

Retour de l'inflation, hausse des taux d'intérêt, réforme de la fiscalité... 2018 sera une année de grands changements. Elle pourrait être moins favorable aux épargnants, d'autant que plane un risque de tempête boursière. Voici 12 pages de conseils pour faire les bons choix dans ce contexte.



© AURÉLIEN FERRON, ÉRIC LEROUX ET LAURE LE SCORNET. ILLUSTRATIONS : JEAN-FRANÇOIS MARTIN

Elle est encore modeste, mais elle est bel et bien de retour ! Quasi nulle ces 3 dernières années, l'inflation est attendue à 1,20 % en 2018. Pour les épargnants, l'équation se complique. Il faut dénicher des placements suffisamment rentables pour ne pas perdre de pouvoir d'achat.

Une vraie gageure pour l'épargne de précaution. Malgré la hausse attendue en 2018, les taux d'intérêt resteront trop faibles pour donner un quelconque intérêt aux livrets bancaires ou aux Sicav monétaires. Nous avons toutefois déniché quelques solutions (voir ci-dessous).

Mais c'est surtout du côté des marchés financiers qu'il faudra se montrer attentif. La croissance économique a beau être au ren-

dez-vous, la Bourse a tant progressé ces 5 dernières années (+ 73,6 % en France, + 117,5 % aux États-Unis !) qu'elle suscite davantage de craintes que d'enthousiasme. L'heure est venue d'encaisser une partie des bénéfices sur votre épargne investie en actions (p. 22).

Il reste aussi les nouvelles formes de financement de l'économie réelle, très attractives (p. 26) et, bien sûr, l'immobilier (p. 30), même s'il s'agit du seul placement à ne pas profiter de la baisse de la fiscalité en 2018.

Enfin, les innovations technologiques se multiplient pour faciliter la vie des épargnants et leur donner accès à des produits jusqu'alors réservés à une élite. Vous découvrirez ces nouveautés sous la rubrique « Le + techno » dans chaque partie de ce dossier. ©

ÉPARGNE DE PRÉCAUTION TOUT FAIRE POUR NE PAS PERDRE DE POUVOIR D'ACHAT

À privilégier

Les livrets réglementés et les anciens plans d'épargne logement (PEL), même s'ils rapportent moins que l'inflation.

À tenter

Le fonds en euros de vos assurances vie, même sur un contrat de moins de 8 ans.

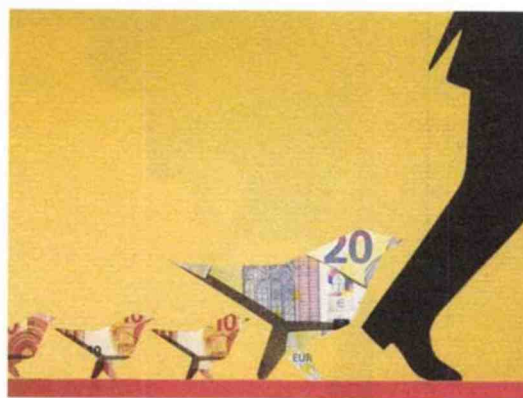
À éviter

Les nouveaux PEL, les Sicav monétaires et les traditionnels livrets bancaires.

Faute de pouvoir gagner de l'argent, l'enjeu de l'année 2018 sera de ne pas en perdre. La très faible rémunération des placements liquides, combinée à une inflation qui devrait atteindre 1,20 %, risque de réduire votre pouvoir d'achat. Mieux vaut donc diminuer la part des placements de trésorerie dans votre patrimoine. Mais pas question, pour autant, de vous en passer : il est recommandé d'y conserver l'équivalent de 6 mois à un an de revenus pour pouvoir faire face à des dépenses imprévues et éviter de piocher dans les investissements bâtis sur le long terme.

➤ NOS CONSEILS

■ **Privilégiez les livrets réglementés.** Le gouvernement a annoncé que le taux du Livret A et du Livret de développement durable (LDD) sera gelé à 0,75 % jusqu'en août 2019. Les sommes placées sur ces produits (jusqu'à 22 950 € sur un Livret A et



12 000 € sur un LDD) ne seront donc plus à l'abri de l'inflation. Mais il n'existe pas de placement plus simple à gérer, sans frais ni fiscalité, tout en offrant une garantie de l'État sur le capital et une disponibilité permanente. Si vous y avez droit, préférez le Livret d'épargne populaire (7 700 € de versements au maximum), qui bénéficie d'un



5 fonds en euros sans frais d'entrée

Les fonds en euros restent l'une des meilleures solutions pour placer votre épargne de précaution, même si votre contrat d'assurance vie a moins de 8 ans d'ancienneté (vous paierez 30 % d'impôt au maximum). Pour que les frais ne grignotent pas votre épargne, il est impératif de souscrire un contrat sans frais d'entrée et qui n'impose pas de restrictions de versements sur le fonds en euros. C'est le cas de ceux présentés ci-contre.

Nom du contrat Distributeur	Mise minimale	Rendement 2016 *
Bourse Direct Vie Bourse Direct	500 €	2,30 %
Boursorama Vie Boursorama Banque	300 €	2,25 %
Digital Vie Altaprofits.com	100 €	2,30 %
Évolution Vie Assurancevie.com	500 €	2,46 %
Fortuneo Vie Fortuneo Banque	100 €	2,30 %

* Net de frais, avant prélèvements sociaux et fiscalité.

bonus sur le rendement, avec un taux de 1,25 % net. Le LEP est cependant réservé aux personnes aux revenus modestes, inférieurs à 19 275 € par an pour un célibataire ou à 29 567 € pour un couple.

■ **Utilisez les fonds en euros d'assurance vie.** Après un taux brut moyen de 1,80 % en 2016, ils devraient rapporter, selon le cabinet Facts & Figures, 1,48 %, en moyenne, en 2017, puis 1,40 % en 2018, avant de se redresser. C'est peu, certes, mais la mise en place du Prélèvement forfaitaire unique (PFU) rend ces produits attractifs pour votre épargne de précaution, quelle que soit la date d'ouverture du contrat d'assurance vie (voir p. 29). Ainsi, un taux de 1,40 % vous permettra d'encaisser un gain de 0,98 % net. Et même davantage si vous choisissez un fonds en euros plus performant que la moyenne (voir ci-dessus) ou si votre contrat a plus de 8 ans, compte tenu des abattements sur les gains.

■ **Alimentez votre ancien plan d'épargne logement (PEL).** Surtout s'il a été ouvert entre le 1^{er} août 2003 et le 31 janvier 2015. Rémunérés à 2,50 % par an, ces PEL rapportent 2,07 % net pendant les 10 premières années, seuls les prélèvements sociaux étant dus. En revanche, les PEL ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018, rémunérés à 1 % brut et imposés dès la 1^{re} année, ne rapportent que 0,70 % net par an. Ils n'ont plus aucun attrait.

■ **Soyez prêt à saisir des opportunités sur les comptes à terme.** Peu attractifs actuellement, ils pourraient retrouver des cou-

leurs en cas de remontée – probable – des taux dans les mois à venir (voir ci-dessous). Placez-y votre épargne sur des durées allant de 6 mois à quelques années.

■ **Restez à l'écart des livrets bancaires.** Même s'ils bénéficient d'une fiscalité allégée, ils ne rapportent que 0,30 % brut environ, soit 0,20 % net. Ces produits pourraient remonter si les taux d'intérêt repartaient à la hausse, mais cela prendra plusieurs mois. De même, il faudra du temps pour que les Sicav monétaires proposées aux salariés dans le cadre de l'épargne salariale retrouvent un intérêt. La plupart devaient terminer l'année 2018 dans le rouge. ©



ATTENTION, DANGER!

Il n'est pas possible d'obtenir 8 % de rendement sans risque sur un « livret diamant » (ces produits prétendent annexés sur le cours du diamant). Aucun placement liquide et sécurisé ne peut aujourd'hui rapporter plus de 1 %. Si l'on vous promet plus, fuyez!

→ Le + techno

DES COMPTES À TERME DE TOUTE L'EUROPE SUR INTERNET

La plateforme allemande Raisin (raisin.fr) propose des comptes à terme émanant de nombreuses banques européennes (Portugal, République tchèque, Pologne...). Elle vous permet, d'un coup d'œil, de comparer les offres et de choisir la plus rentable en fonction de la durée d'immobilisation de votre argent. Comme il ne s'agit que de banques européennes, vous bénéficiez de la garantie des dépôts de 100 000 € par déposant et par banque en cas de défaillance. Il est encore un peu tôt pour s'y intéresser : les meilleures offres actuelles atteignent 0,90 % sur 1 an et 1,60 % par an sur 3 ans. Mais, dès que les taux repartiront à la hausse, vous pourriez avoir intérêt à vous rendre régulièrement sur cette plateforme.

MARCHÉS FINANCIERS

DIVERSIFIEZ POUR LIMITER LES RISQUES

À privilégier

Les placements prudemment investis sur les marchés financiers comme les fonds patrimoniaux et les OPCV (organismes de placement collectif immobilier).

À tenter

Les actions européennes, les fonds euro-croissance et les produits structurés.

À éviter

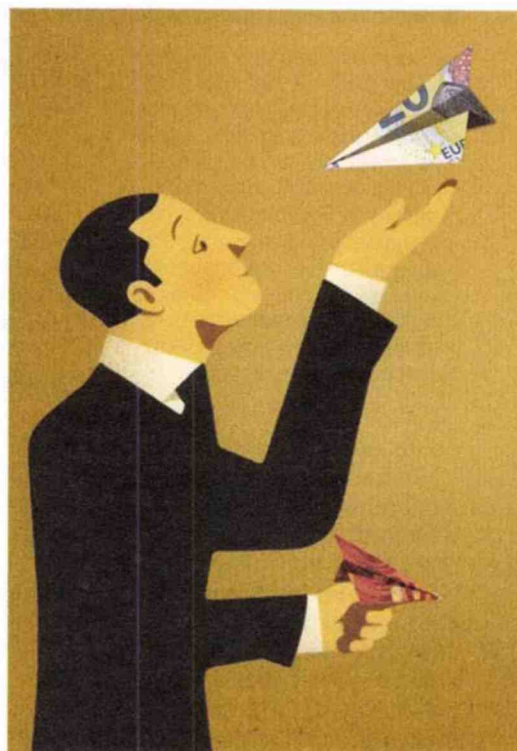
Les fonds obligataires et les actions américaines.

C'est presque trop beau pour être vrai. L'économie mondiale se porte bien (3,60 % de croissance prévus en 2018, au plus haut depuis 2011), les entreprises sont florissantes et la Bourse vole de record en record. La société de gestion Janus Henderson Investors parle même d'année 2017 « record » pour les 1 250 milliards de dollars de dividendes distribués dans le monde par les entreprises à leurs actionnaires. Mais en Bourse plus qu'ailleurs, tout est une histoire d'anticipation, et cela fait déjà bien longtemps que la conjoncture économique favorable est intégrée dans les cours.

Dès lors, la question qui taraude les observateurs n'est pas de savoir si la Bourse va continuer à s'envoler, mais plutôt d'anticiper l'ampleur de la correction boursière, et voir si tous les continents seraient concernés. C'est pourquoi il est sans doute temps de prendre une partie de ses bénéfices sur son épargne investie en actions, de jouer la carte de la diversification et de s'intéresser à des placements investis plus prudemment sur les marchés financiers.

▼ NOS CONSEILS

■ **Méfiez-vous des actions, surtout américaines.** La Bourse a de nouveau brillé en 2017, avec des performances à deux chiffres, aussi bien en Europe (+ 13,8 % en France sur les 11 premiers mois de l'année) qu'aux États-Unis (+ 18,3 %) ou sur les marchés émergents. Résultat : « *les valorisations des actions mondiales semblent excessives sur un certain nombre de marchés, au moins dans une perspective de court terme* », relevait, mi-novembre, la société de gestion Oddo BHF Asset Management. Les



observateurs sont particulièrement pessimistes au sujet des actions américaines. Avec une économie proche du plein-emploi et les velléités protectionnistes de l'administration Trump, leur potentiel de hausse semble très limité. Ce n'est pas encore le cas en Europe, en milieu de cycle économique (la reprise ne date que de 2014). « *Les actions européennes ont encore du potentiel, même s'il est aujourd'hui indispensable d'identifier celles qui profiteront le plus de la croissance* », estime Henry Masdevall, du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Valorey Finance.

■ **Laissez de côté les fonds obligataires.** Dans un contexte de relative stabilité des taux d'intérêt en 2017, les fonds investis en emprunts d'État n'ont rapporté que 0,45 % sur les 11 premiers mois de l'année, en moyenne (contre + 2,49 % pour ceux placés dans de la dette d'entreprises). C'est peu, mais cela devrait être encore moins bien



cette année. La croissance économique est solide et l'inflation de retour. Les banques centrales américaine et européenne en ont tiré les conclusions et ont annoncé leur intention de mettre progressivement fin à leur politique monétaire de soutien à l'économie, avec des taux d'intérêt très bas (le taux directeur de la BCE est à 0 % depuis mars 2016). Les fonds investis en obligations devraient donc pâtir de la hausse probable des taux d'intérêt en 2018. Car, c'est la règle, toute remontée des taux se traduit mécaniquement par une baisse de la valeur des fonds obligataires, détenteurs d'obligations anciennes, moins rentables que celles nouvellement émises. Une baisse de ces fonds est donc probable en 2018. Avec même un risque de krach si l'inflation se révèle plus forte que prévue, ce qui inciterait les banques centrales à relever brutalement leur taux.

■ **Misez sur les fonds patrimoniaux.** Dans un contexte chahuté, c'est l'un des meilleurs moyens d'investir sur les marchés financiers, tout en limitant la prise de risque. Les gérants de ces fonds ont d'importantes marges de manœuvre. La part qu'ils consacrent aux actions peut généralement varier de 0 à 50 %, le solde étant investi en obligations, voire en produits sans risque s'ils estiment qu'aucune opportunité n'est à saisir. En fin de compte, les meilleurs d'entre eux ne subissent qu'un tiers des replis boursiers et, à condition de les conserver au moins 5 ans, il est possible de voir son épargne gagner de 3 à 5 % par an. Parmi les fonds existants, mieux vaut privilégier ceux qui sont principalement investis en Europe (voir notre sélection p. 24).

■ **Diversifiez avec les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI).** C'est la solution idéale pour diminuer le risque inhérent aux marchés financiers grâce à l'immobilier. En rythme de croisière, les OPCIs détiennent environ 55 % d'immobilier tertiaire européen (bureaux, commerces...), 35 % d'actions ou d'obligations de sociétés foncières cotées en Bourse et 10 % de liquidités, pour faire face à tout moment

aux demandes de rachat. Il en résulte une certaine régularité des performances, souvent comprises entre 2,50 et 5 % par an, avec un risque de perte limité (elles étaient en progression de 3,58 % sur un an, au 30 juin dernier, selon l'Association française des sociétés de placement immobilier). L'autre atout des OPCIs est fiscal. Considérés comme un produit financier, les OPCIs échappent à la pénalisante fiscalité des revenus fonciers, au profit du prélèvement forfaitaire unique de 30 % (voir p. 29). Enfin, ils n'ont rien d'un placement élitiste. Parmi les OPCIs les plus réguliers (et performants) figurent ainsi Axa Selectiv' Immo, distribué dans les contrats Axa, BNP Paribas Diversipierre (chez BNP Paribas), Opcimmo (Crédit agricole, LCL, Société générale...) et ...

→ Le + techno

UNE GESTION AUTOMATISÉE DE VOTRE ASSURANCE VIE

Plutôt que de donner accès à des dizaines de supports financiers – au risque de s'y perdre –, de nouveaux acteurs proposent des contrats d'assurance vie à la gestion automatisée et personnalisée. À l'aide d'algorithmes, ils cherchent d'abord à connaître les attentes de chaque client. S'ensuit une allocation d'actifs spécifique, répartie entre le fonds en euros du contrat et des ETF, des fonds qui suivent l'évolution d'indices boursiers (CAC 40, S&P 500...) à moindre coût. Une gestion clés en main – et peu chère – qui a le mérite de rendre accessible au grand public un service jusqu'alors réservé à une clientèle fortunée. Les contrats ci-dessous ne comportent pas de frais d'entrée ou d'arbitrage et peuvent être souscrits entièrement à distance.

Notre sélection

Distributeur Site internet	Mise minimale	Frais de gestion*	Mandats proposés
Nalo nalo.fr	1 000 €	De 0,85 % à 1,40 %/an	Personnalisés, selon les objectifs du client
WeSave wesave.fr	300 €	1,30 %/an	10 mandats, du plus prudent au plus risqué
Yomoni yomoni.fr	1 000 €	De 0,60 % à 1,30 %/an	10 mandats, du plus prudent au plus risqué

* Variables selon le mandat.



ATTENTION, DANGER!

Bien sûr, les sites proposant de parier sur les devises ou les matières premières (Forex, CFD...) ne relèvent pas tous de l'arnaque. Mais 89 % des clients qui s'y risquent perdent de l'argent, selon l'AMF.

••• SwissLife Dynapierre (SwissLife). Leur collecte devrait dépasser les 5,5 milliards d'euros sur l'année 2017, autant que les SCPI (voir p. 30) sur l'année 2016!

■ **Faites une place à l'euro-croissance.** Comme sur un fonds en euros classique, les sommes investies sont garanties, mais seulement à partir de la 8^e année suivant la souscription, au plus tôt. En contrepartie, ces fonds euro-croissance sont davantage investis sur les marchés financiers, ce qui peut laisser espérer des gains supérieurs à ceux d'un fonds en euros classique. Ceux de l'Afer, de Generali et du Crédit agricole ont affiché les plus belles performances en 2016 (de 4,15 à 6,87 %). Il ne faut toutefois s'y lancer que si vous avez la certitude de ne pas avoir besoin de votre argent pendant au moins 8 ans, car, durant cette période, vous ne bénéficiez d'aucune garantie sur le capital. N'en espérez pas non plus des performances mirobolantes (les assureurs visent de 0,5 à 1 % de mieux par an qu'un fonds en euros traditionnel). Mais si les taux d'intérêt remontent (ce qui est probable en 2018), la mécanique de ces produits pourrait devenir plus avantageuse que ces dernières années.

■ **Mesurez bien les risques des fonds structurés.** Les fonds structurés présentent des promesses attractives. Leur caractéristique est que leur performance dépend d'une formule mathématique. Il suffit par exemple qu'un indice boursier stagne ou monte pour empocher un gain de 8 à 12 % en un an, selon la formule propre à chacun. Si l'indice baisse de moins de 40 %, par exemple, vous aurez la certitude de récupérer le capital investi (moins les frais). Mais si la baisse est plus sévère, elle sera entièrement répercutée sur votre capital. Il s'agit donc d'un investissement hasardeux, qui ne doit être utilisé qu'à titre de diversification d'un portefeuille boursier, et non en remplacement d'un support sans risque. Et même si le gain promis semble être atteignable en un an, mieux vaut garder à l'esprit que vous êtes susceptible de voir votre épargne bloquée durant la durée de vie du produit, entre 5 et 8 ans. Les fonds structurés sont accessibles majoritairement dans les grands réseaux bancaires (BNP Paribas, LCL, Société générale...) et chez des assureurs (Spirica, Suravenir...), ainsi que par l'intermédiaires d'établissements spécialisés, comme Bienprévoir.fr, Hedios, Linxea ou Nortia. ©

7 fonds patrimoniaux aux performances régulières

Voici une bonne solution pour tenter de gagner davantage qu'avec un fonds en euros, au prix d'un risque modéré. Les fonds patrimoniaux investissent prudemment sur les marchés financiers (rarement plus de 35 % d'actions) et bénéficient d'une gestion active, pour tenter de saisir les hausses tout en limitant les baisses. Ceux de notre sélection privilégient l'Europe (au plus grand potentiel que les États-Unis en 2018) et sont disponibles dans de nombreux contrats d'assurance vie.

Nom du fonds Société de gestion (code d'achat)	Performance			Perte max. sur 3 ans ⁽²⁾
	2015	2016	2017 ⁽¹⁾	
Athymis Patrimoine Athymis Gestion (FR0010772129)	+ 4,87 %	+ 2,87 %	+ 4,94 %	- 11,60 %
EdR Fund Income Europe Edmond de Rothschild AM (LU0992632538)	+ 4,02 %	+ 5,23 %	+ 6,01 %	- 9,86 %
Épargne Patrimoine Haas Gestion (FR0010487512)	+ 5,43 %	+ 2,14 %	+ 5,24 %	- 9,56 %
Eurose DNCA Investments (FR0007051040)	+ 2,85 %	+ 2,36 %	+ 4,83 %	- 10,19 %
Keren Patrimoine Keren Finance SA (FR0000980427)	+ 6,72 %	+ 5,97 %	+ 7,08 %	- 11,29 %
Sextant Grand Large Amiral Gestion (FR0010286013)	+ 13,60 %	+ 11,17 %	+ 3,99 %	- 6,20 %
Sycomore Allocation Patrimoine Sycomore AM (FR0007078589)	+ 5,27 %	+ 3,85 %	+ 4,52 %	- 7,16 %

(1) Du 1^{er} janvier au 30.11.2017. (2) Perte maximale constatée pour un achat au plus haut et une vente au plus bas, au cours des 3 dernières années. Source : Quantalys.

ÉCONOMIE RÉELLE DES PLACEMENTS À L'ABRI DES TURBULENCES DES MARCHÉS

À privilégier

Le prêt aux PME et l'achat direct d'obligations, à condition de diversifier son épargne au maximum.

À tenter

L'investissement au capital d'entreprises non cotées en Bourse, en passant par l'assurance vie ou en direct.

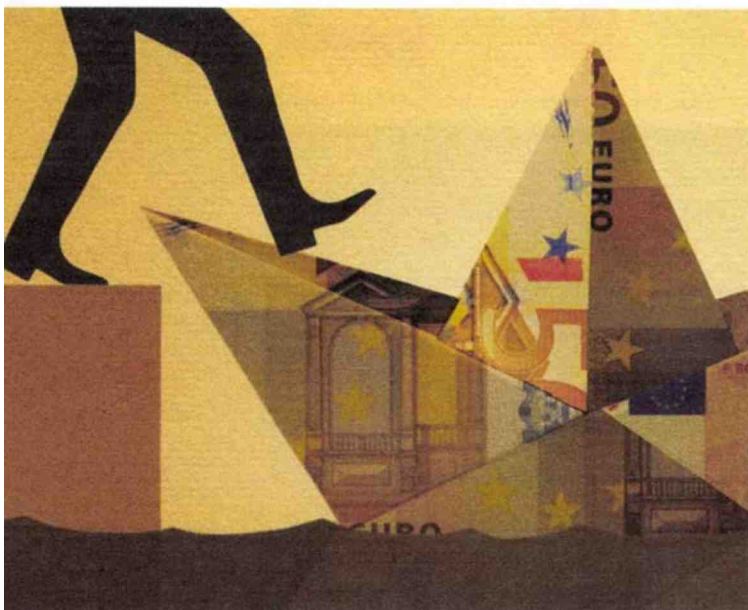
La plupart des placements ont une utilité économique toute relative. Quand vous achetez des actions d'une entreprise, par exemple, vous ne participez pas à son développement, sauf si vous investissez lors de son introduction en Bourse ou d'une augmentation de capital. Mais de nouvelles formes d'épargne ont émergé ces dernières années, dans le sillage de la finance participative. Elles offrent des solutions simples pour soutenir l'économie réelle et les entreprises créatrices d'emplois. Elles devraient être plutôt préservées des soubresauts qui vont secouer les marchés financiers en 2018. Et en prime, elles sont rentables !

NOS CONSEILS

■ **Devenez banquier de PME.** Si les grandes entreprises n'ont aucune difficulté à se financer, ce n'est pas le cas des PME, confrontées aux exigences de garanties des ban-

ques. Pour y remédier, des plateformes de prêt – notamment Credit.fr, Lendix, Lendopolis, Lendosphere, Look&Fin et Unilend – mettent PME et épargnants en relation. Par leur intermédiaire, des particuliers ont prêté 91 millions d'euros à quelque 580 PME au cours des 10 premiers mois de l'année 2017, selon Crowdlending.fr. Les taux moyens annuels sont de 7,3 % sur 41 mois. Mais il ne faut pas négliger le risque de faillite des emprunteurs, ce qui peut réduire de 2 à 4 points la rentabilité du placement.

■ **Financez des promoteurs immobiliers.** C'est l'un des segments les plus dynamiques de la finance participative. Sur les 10 premiers mois de l'année 2017, 169 projets de promotion immobilière ont été soutenus à hauteur de 76 millions d'euros, selon le site HelloCrowdfunding. Il s'agit de souscrire des obligations pour aider les promoteurs à construire des logements. « Pour éviter d'immobiliser trop d'épargne et continuer à se développer, des promoteurs demandent aux particuliers de leur apporter une partie des fonds propres exigés par les banques pour lancer leur programme », décrypte Quentin Romet, cofondateur de la plateforme Homunity. Le placement offre un rendement annuel moyen de 10 % sur 20 mois, pour 500 à 2 000 € de mise minimale. Les risques ? Divers aléas gonflant le budget ou des difficultés de vente des logements ayant pour conséquence d'allonger la durée de l'investissement, d'en réduire la rentabilité, ou de faire perdre son capital à l'épargnant si le projet ne voit pas le jour. Un écueil rencontré par les épargnants ayant financé des programmes du promoteur Terlat, placé en liquidation judiciaire en août 2017. Pour l'heure, aucun souci n'a été signalé sur les plateformes ClubFunding, Homunity, [Koregraf](#) et Lymo. ...





ATTENTION, DANGER!

Méfiance avec les bitcoins. Tout est virtuel avec cette monnaie qui ne repose sur aucun actif tangible. Sans cours légal, elle n'est encadrée par aucun régulateur officiel ni aucune banque centrale (voir p. 10).

... ■ **Mettez du non-coté dans vos assurances vie.** Accessible dans des fonds de capital-investissement, le non-coté constitue un placement des plus performants (8,7 % par an sur 10 ans, de 2007 à 2016). Jusqu'à présent réservés à une élite, de plus en plus de fonds de capital-investissement (au statut de Fonds communs de placement à risque – FCPR) font leur apparition dans des contrats d'assurance vie. Parmi les plus prometteurs : Isatis Capital Vie & Retraite, accessible dès 1 000 € de versement minimal dans des contrats assurés par Generali (dont Altaprofits Vie), et Nextstage Croissance, proposé par Apicil (Frontière efficiente, Intencial Liberalys Vie...), Axa (Amadeo...) et Spirica. Ces fonds peuvent être souscrits à tout moment et

revendus facilement, même s'il est recommandé de les conserver au moins 5 ans. Ce type de placement reste risqué. Il n'est d'ailleurs pas autorisé d'y consacrer plus de 10 % de son assurance vie.

■ **Investissez dans le capital de start-up.** Le plus simple est de passer par des plateformes de finance participative comme Anaxago, Happy Capital, SmartAngels, Sowefund ou Wiseed. Toutes présentent des sociétés en quête de financement, et proposent aux particuliers d'y investir (souvent dès 1 000 €) aux côtés de professionnels, avec l'espoir d'enregistrer une plus-value à la revente des titres, plusieurs années plus tard. Attention, les start-up présentées sont souvent plus jeunes que celles financées par les FCPR (voir ci-dessus) et il est impératif de diversifier son épargne en misant sur plusieurs projets. En contrepartie du risque, vous aurez droit à une réduction d'impôt sur le revenu (25 % en 2018 – contre 18 % jusqu'à présent – pour 100 000 € investis au maximum) ou à une exonération d'impôt sur les plus-values si vous inscrivez les titres dans un PEA (voir p. 29). Cette opération ne permet plus, en revanche, de réduire son impôt sur la fortune.

■ **Soutenez les entreprises solidaires.** Ces structures ne cherchent pas le profit financier. Mais en achetant leurs actions, vous leur apportez des capitaux pour développer leurs missions, qu'il s'agisse d'actions sociales (Garrigue, Habitat & Humanisme) ou environnementales (Terre de Liens, Énergie Partagée). Il ne faut pas s'attendre à des gains financiers importants, car les revalorisations des actions, quand elles existent, sont en général limitées à l'inflation, et la plupart ne délivrent pas de dividendes. Mais le niveau de risque est faible – rares sont les entreprises solidaires qui disparaissent – et l'utilité sociale incontestable. En prime, certaines d'entre elles permettent de décrocher une réduction d'impôt sur le revenu (25 % en 2018) qui, à elle seule, apporte une rémunération substantielle à condition de conserver ses actions au moins 5 ans. ☺

→ **Le + techno**

DES OBLIGATIONS D'ENTREPRISES À PORTÉE DE CLICS

Pour acheter de la dette d'entreprise, le grand public n'avait, jusqu'à présent, accès qu'à des fonds obligataires (que nous déconseillons actuellement, voir p. 22). Désormais, il est possible de souscrire des obligations sur des plateformes internet spécialisées. « Les obligations que nous proposons émanent de PME établies qui cherchent à compléter un financement bancaire », explique David Peronin, président de la plateforme ClubFunding. L'épargnant peut toucher les intérêts et récupérer son capital au terme de l'obligation, de 2 à 5 ans plus tard. Le risque ? Que la PME émettrice fasse faillite et cesse ses remboursements.

Notre sélection

Plateforme Site internet	Mise minimale	Rendements proposés	Historique
ClubFunding clubfunding.fr	500 €	De 9 à 11 % par an	13 projets financés pour 3,8 M€ *
Investbook investbook.fr	500 €	De 7,50 à 9,50 % par an	8 projets financés pour 0,8 M€
Vatel Direct vateldirect.com	100 €	De 5,50 à 8,50 % par an	8 projets financés pour 5,3 M€
WeShareBonds wesharebonds.com	50 €	De 4 à 10 % par an	15 projets financés pour 3,5 M€

* Hors projets de promotion immobilière (voir p. 26).

Fiscalité : presque tous les placements taxés à 30 %

En 2018, les revenus financiers seront imposés dans des conditions différentes. La plupart seront soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % (17,2 % de prélèvements sociaux + 12,8 % d'impôt).

LIVRETS, PLAN D'ÉPARGNE LOGEMENT...

- Intérêts des livrets bancaires, Plans d'épargne logement (PEL), Comptes épargne logement (CEL) ouverts après le 1^{er} janvier 2018, et PEL de plus de 12 ans : **30 %* de prélèvement forfaitaire unique.**
- Livret A, Livrets de développement durable, Livret d'épargne populaire : **aucun prélèvement**
- PEL ouverts avant le 1^{er} janvier 2018 : **aucun impôt pendant les 12 premières années, 17,2 % de prélèvements sociaux.**
- CEL ouverts avant le 1^{er} janvier 2018 : **aucun impôt, quelle que soit l'ancienneté, 17,2 % de prélèvements sociaux.**

ASSURANCE VIE

- Gains sur les versements effectués après le 27 septembre 2017 :**
- quel que soit l'âge du contrat : **30 %* de PFU** (24,7 % si le contrat a plus de 8 ans et si les versements n'ont pas pour effet de porter le montant total des versements à plus de 150 000 € pour une personne seule, 300 000 € pour un couple).
- Gains sur les versements effectués avant le 27 septembre 2017 :**
- contrat de moins de 4 ans : **35 % d'impôt* + 17,2 % de prélèvements sociaux.**
 - contrat de 4 à 8 ans : **15 %* d'impôt + 17,2 % de prélèvements sociaux.**
 - contrat de plus de 8 ans : **7,5 %* d'impôt + 17,2 % de prélèvements sociaux.**
- Pour tous les contrats de plus de 8 ans :** abattement de 4 600 € sur les gains (9 200 € pour un couple).

COMPTE-TITRES

- Coupons d'obligations, dividendes d'actions ou de parts sociales et plus-values boursières : **30 %* de PFU.**
- ATTENTION** Les abattements sur les dividendes et les plus-values boursières sont supprimés, sauf si vous optez pour l'intégration de ces revenus au barème de l'impôt sur le revenu.

PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS

- Les gains sont taxés au jour du retrait.
- Impôt :**
- PEA de moins de 2 ans : **22,50 %**
 - PEA de 2 à 5 ans : **19 %**
 - PEA de plus de 5 ans : **aucun impôt**
- Prélèvements sociaux :**
- sur les gains constatés à partir du 1^{er} janvier 2018 : **taux en vigueur au jour du retrait.**
 - sur les gains constatés avant : **taux applicables au moment de la constatation des gains** (0,50 % en 1996, 3,90 % en 1997...).

REVENUS IMMOBILIERS

- Revenus fonciers : **taxés au barème de l'impôt sur le revenu + prélèvements sociaux.** Les abattements ou réductions, variables selon le régime du bien et sa durée de détention, sont maintenus.

*** À SAVOIR** Les contribuables peuvent opter, lors de leur déclaration (en mai 2019 pour les revenus de 2018), pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu + 17,20 % de prélèvements sociaux. **Attention** : cette option ne peut s'appliquer que sur l'ensemble des revenus financiers perçus dans l'année.

IMMOBILIER ADAPTEZ VOTRE STRATÉGIE À LA NOUVELLE DONNE FISCALE

Le premier budget du quinquennat Macron n'est guère favorable aux propriétaires fonciers. Pour orienter l'épargne vers les entreprises, il prend le parti d'alléger la taxation du capital au détriment de celle de l'immobilier. Ainsi, la mise en place d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % sur les revenus du capital profite aux seuls détenteurs de produits financiers. Les loyers, en revanche, continueront à être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, subissant de plein fouet la hausse de 1,7 point de la CSG. Par ailleurs, la pierre sera désormais le seul actif soumis au nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui remplace, à partir de 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Calqué sur l'ISF, l'IFI taxe tous les actifs immobiliers, y compris les actions de sociétés foncières cotées, les parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles immobilières (SCI).

Cette nouvelle donne fiscale ne doit pas, pour autant, vous détourner de la pierre. Dans une logique de diversification, il est, en effet, prudent de détenir des actifs immobiliers dont les revenus sont décorrélés des marchés financiers et, à ce titre, susceptibles de jouer un rôle de valeur refuge.

NOS CONSEILS

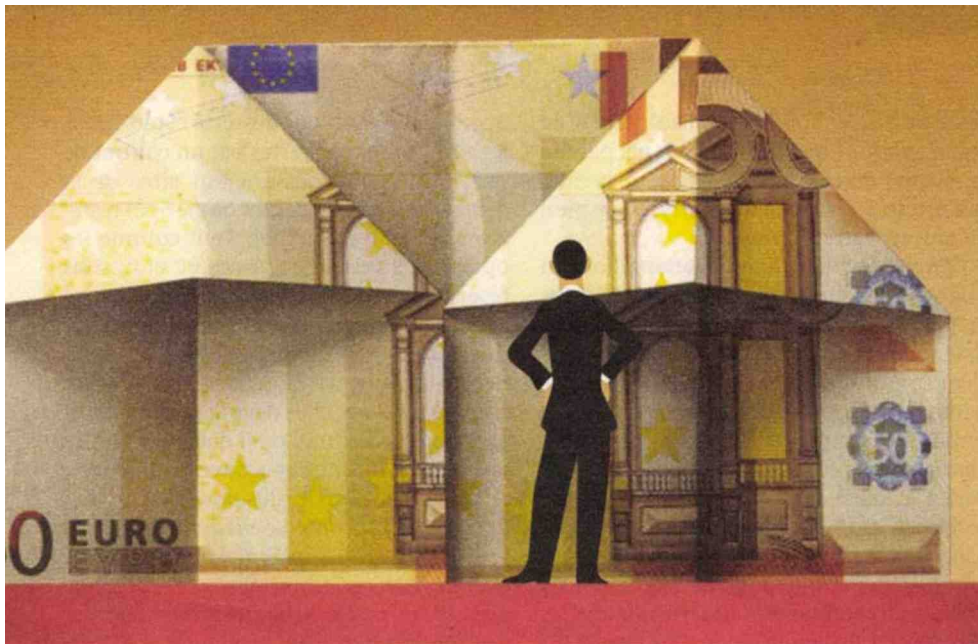
■ **Souscrivez des parts de SCPI de rendement.** Avec une rentabilité comprise entre 4,30 et 4,50 %, les SCPI restent attractives. En 2017, la collecte devrait atteindre un record compris entre 8,5 et 8,7 milliards d'euros (5,6 Mds€ en 2016), selon l'Association française des sociétés de placements immobiliers (Aspim). Mais ces sociétés vont-elles pouvoir trouver assez d'actifs de qualité pour placer cet afflux de capitaux ? « Pour viser un rendement maximal, mieux vaut opter pour les SCPI de rendement gérées par des sociétés de gestion indépendantes. Au 3^e trimestre 2017, elles affichent un rendement moyen de 4,90 %, contre 4,33 % pour les SCPI des groupes bancaires. Les sociétés indépendantes parviennent à mieux juguler la collecte et à la calibrer, et ont moins d'actifs à gérer, ce qui a un impact positif sur leurs performances », analyse Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Investies majoritairement en immobilier d'entreprise, les SCPI de rendement permettent d'accéder à des marchés d'habitude réservés aux professionnels, et de percevoir des revenus réguliers avec une rentabilité supérieure à celle de l'immobilier d'habitation. Le tout pour un ticket d'entrée de quelques milliers d'euros seulement.

Pour mutualiser les risques, notamment locatifs, achetez différentes catégories de SCPI : bureaux, commerces, diversifiées et spécialisées. Ces dernières misent sur des

→ Le + techno

LA SOUSCRIPTION S'OUVRE AU NET

De 5 à 10 % des sommes investies en SCPI passent désormais par le web. Elles sont vendues sur des plateformes d'épargne généralistes (Grisbee, Linxea, Mes-Placements.fr...) ou des sites spécialisés comme FranceSCPI.com, MeilleureSCPI.com ou Primalliance.com. « La majorité des SCPI du marché pourront être souscrites 100 % en ligne dans le courant de l'année 2018, grâce à la signature électronique », prédit Paul Bourdois, cofondateur de FranceSCPI.com. C'est déjà le cas des SCPI de La Française REM, sur son site Moniwan, tandis que Grisbee propose depuis le mois d'octobre des SCPI de Urban Premium (et bientôt celles de Primonial Reim et de Sofidy), sans qu'il n'y ait d'échange de courrier papier entre le distributeur et son client.



5 SCPI prometteuses pour 2018

Nom de la SCPI Société de gestion	Catégorie	Souscription minimale (1)	Rendement 2016 (2)
Allianz Pierre Immovalor Gestion	Bureaux	25 parts, soit 8 250 €	4,37 %
Actipierre 1 Ciloger	Commerces	Accessible sur le marché secondaire	5,15 %
Corum Corum AM	Diversifiée	1 part, soit 1 060 €	6,46 %
Pierval Santé Euryale AM	Spécialisée	5 parts, soit 5 000 €	5,15 %

(1) Dernière valeur connue au 24.11.17. (2) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM). Réalisé avec l'aide de MeilleureSCPI.com

localisations ou des secteurs jugés porteurs : certains pays de la zone euro, hôtels, cliniques, logements étudiants, etc. Jonathan Dhiver recommande, par ailleurs, d'investir régulièrement : par exemple, 5 000 € par an sur 10 ans, plutôt que de mobiliser 50 000 € en une fois, afin de « disperser les risques ».

■ **Achetez en nue-propriété.** Vous pouvez acquérir un logement à moitié prix de cette façon. Vous bénéficiez, en effet, d'une décote de 40 %, en moyenne, pour un démembrement sur 15 ans. Ce montage consiste à scinder la propriété d'un bien en deux droits dis-

tincts lors de la transaction : l'usufruit et la nue-propriété. Vous achetez cette dernière, tandis que l'usufruit (la jouissance du bien) est acquis par un bailleur social ou institutionnel pour 15 à 20 ans. Pendant cette durée, le bailleur loue le logement et perçoit les loyers. À l'extinction de l'usufruit, vous récupérez la pleine propriété du bien sans aucuns frais. Vous pouvez, alors, au choix : le vendre avec une plus-value, y habiter ou le louer. En tant que nu-proprié-

taire, cet investissement n'alourdit ni votre impôt sur le revenu, puisque vous ne percevez aucun loyer pendant le démembrement, ni votre IFI. « L'investisseur doit s'assurer, avant tout, de l'emplacement du logement car, à la fin de l'usufruit, il en devient pleinement propriétaire, et de la qualité de l'opérateur. Celui-ci doit l'accompagner pendant toute la durée du démembrement et l'informer sur la vie de l'immeuble : construction, livraison, visites techniques tous les 4 ans... », conseille Thomas de Saint Leger, directeur général de Perl, un des principaux acteurs du secteur, ●●●

À privilégier

Les SCPI de rendement ou l'immobilier en démembrement de propriété.

À tenter

Le régime Pinel, en étant très prudent sur la qualité de l'emplacement pour être sûr de trouver un locataire !

À éviter

L'ancien à rénover.



ATTENTION, DANGER!

Après Miami, Detroit serait la nouvelle destination à la mode, prisée des investisseurs à la recherche de rendement et d'« exotisme », à en croire les publicités ! La réalité est loin d'être aussi idyllique. La ville est sinistrée, avec un foncier de piètre qualité et une population très démunie. Les banques françaises ne s'y trompent pas : elles refusent de prêter sans garantie équivalente au montant emprunté.

... avec Fidexi et iPlus (Foncia). Avant de signer, vérifiez que le logement n'a pas été surévalué, en comparant le prix de la nue-propriété à celui du même type de bien vendu en pleine propriété.

■ **Offrez-vous une place de parking.** Pour un budget modeste – de 15 000 à 50 000 € à Paris et de 3 000 à 20 000 € en province – cet investissement affiche une rentabilité brute supérieure à l'immobilier résidentiel : de 6 à 8 % par an, en moyenne. Pour ne pas écorner la rentabilité nette, vérifiez le montant des charges (taxe foncière, charges de copropriété...). Outre le choix de l'emplacement (préférez le 1^{er} sous-sol au 4^e!), vérifiez le gabarit de la place (longueur, largeur et hauteur sous plafond) et l'angle de rangement. Ils doivent être suffisants pour accueillir tous les véhicules. Dernier atout, le parking est un placement relativement liquide, que vous pourrez revendre aisément, si besoin.

■ **Osez un investissement Pinel.** Le gouvernement a décidé de prolonger le régime Pinel pour 4 ans, jusqu'au 31 décembre 2021. Initialement, le projet de loi de finances pour 2018 prévoyait de recentrer le dispositif sur les secteurs « tendus », où le besoin en logements est le plus fort, c'est-à-dire les zones A bis, A et B1 (région parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, agglomérations de plus de 250 000 habitants, et départements d'outre-mer). Mais plusieurs aménagements (en cours de discussion au moment

où nous écrivons) ont desserré l'étau. Ainsi, les communes couvertes par un contrat de redynamisation des anciens sites de la défense (là où les casernes ont fermé) resteraient éligibles au Pinel. Tout comme les opérations situées en zones B2 et C, sous réserve d'un permis de construire déposé avant le 31 décembre 2017 et d'un acte notarié signé au plus tard fin 2018. Quant aux villes de la zone B1, pourtant considérées comme tendues, elles devraient obtenir un agrément préfectoral pour devenir éligibles au Pinel. Pas facile pour un investisseur des'y retrouver. Raison de plus pour revenir aux fondamentaux : « *Même en cas d'éligibilité, il faut investir là où les prix de vente ne sont pas trop élevés et les loyers pas trop bas. En zone A bis, si Paris est à exclure, certaines communes sont intéressantes, à l'image d'Aubervilliers (93)* », souligne Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'Immobilier.

■ **Bailleurs, reportez vos travaux.** Jusqu'à présent, les dépenses de travaux pouvaient être déduites de votre revenu global de l'année dans la limite de 10 700 €. Mais avec la mise en place du prélèvement à la source, 2018 sera une année neutre, sur laquelle vous n'aurez, a priori, pas de revenus sur lesquels imputer ce déficit (sauf si vous encaissez des revenus exceptionnels). Mieux vaut donc attendre 2019 pour vous lancer dans une rénovation d'envergure et, ainsi, bénéficier à plein de la déductibilité. ☺

→ **Le + techno**

LE NUMÉRIQUE AU SERVICE DES INVESTISSEURS

Visite virtuelle en 3D, calcul de rentabilité d'un investissement, réservation de logements neufs sur internet, dématérialisation du processus de vente (du contrat de réservation à la signature de l'acte), gestion locative en ligne (homepilot.fr), plateformes de vente aux enchères... L'immobilier 2.0 est aujourd'hui une réalité : les nou-

velles technologies et internet offrent aux particuliers une multitude d'outils et de services innovants pour investir de façon plus efficace et plus rapide. Cette tendance permet non seulement de fluidifier au maximum les transactions, mais aussi de gérer son patrimoine locatif en toute autonomie (ou presque), avec des économies à la clé.

Par exemple, les plateformes de gestion locative en ligne (lebonbail.fr, homepad.pro, legalife.fr...) facilitent la vie des bailleurs en proposant de nombreuses actions à la carte : recherche de locataires, impression de baux ou d'états des lieux préremplis, édition de quittances, déclaration de revenus fonciers, gestion des travaux, etc.