



En savoir plus ►

Menu



Partager

Tweeter

Whatsapp

# Épargne: comment dégager des revenus immédiats

Par Laurence Boccara, publié le 09/10/2015 à 13:13

Partager

Tweeter

Réagir

contraire, gonfler sa trésorerie en attendant des jours meilleurs? Les choix restent ouverts en ces temps incertains. Nos conseils pour dégager des revenus immédiats.

## Assurance-vie en euros

Certaines idées fausses ont la vie dure. Lorsqu'on les interroge sur le fonctionnement de leur placement préféré - l'[assurance-vie](#) représente plus de 1570 milliards d'euros d'encours sous gestion - les épargnants sont encore très nombreux à penser qu'ils ne peuvent pas sortir de leur contrat avant huit ans. "Ils confondent liquidité et fiscalité", confirme Philippe Crevel, du Cercle de l'épargne. Pourtant, aujourd'hui, le principal atout de l'assurance-vie en euros ne réside plus dans son rendement, mais justement dans sa sécurité et sa souplesse.

Majoritairement investis en obligations d'Etat et d'entreprises, les fonds en euros subissent de plein fouet les conséquences de la chute vertigineuse des taux enclenchée depuis deux ans. Or, selon Cyril Blesson, de Pair Conseil, "même si certains signes de remontée nous viennent des Etats-Unis, cette tendance n'est pas près de s'inverser en France, ni en Europe, avant plusieurs mois". En 2015, le rendement moyen des contrats en euros devrait passer sous la barre des 2,5%. Ce, avant frais sur prime et prélèvements sociaux.

PUBLICITÉ



Rejouer la vidéo

inRead invented by Teads

De moins en moins rémunérateurs, les contrats en euros conservent néanmoins deux avantages majeurs. Leur capital est sécurisé en permanence par l'assureur. Et si

En poursuivant votre navigation sur le site, vous acceptez l'utilisation des cookies pour vous proposer notamment des publicités ciblées en fonction de vos centres d'intérêt, de réaliser des statistiques de visites et de vous permettre de partager des informations sur les réseaux sociaux. [Gérer les cookies sur ce site](#)

OK

de huit ans, après abattement (4600 ? pour une personne seule et 9200€ pour un couple).

Toutefois, cette imposition se révèle moins lourde qu'il n'y paraît, car elle s'applique non sur la totalité du retrait, mais uniquement sur la fraction qui correspond aux produits engendrés par le capital placé. Or, c'est logique, plus le retrait intervient tôt, plus cette fraction est réduite. Et, si le contrat a plus de huit ans, il suffit de faire ses calculs pour optimiser l'abattement de 4600€ ou 9200€ (il est accordé chaque année) pour toucher des revenus totalement exonérés (sauf prélèvements sociaux).

### 10 fonds en euros qui ont rapporté plus de 3% en 2014

Etablissement/ assureur	Nom du contrat	Frais sur versement (minimal à la souscription)	Rendement 2014*	Rappel rendement 2013*	Rendement cumulé sur 5 ans au 31/12/2014*
<b>Afer-Aviva</b>	Compte Afer multisupport	2 % max (100 €)	3,2 %	3,36 %	18,15 %
<b>Asac Fapes- Allianz</b>	Epargne Retraite 2	2 % max (450 €)	3,2 %	3,26 %	18,5 %
<b>Le Conservateur</b>	Arep Multisupport	3,5 % max (200 €)	3,25 %	3,5 %	19,1 %
<b>Fortuneo/ Suravenir (1)</b>	Fortuneo vie	0 % (500 €)	3,22 %	3,45 %	19,48 %
<b>Gaipare/ Allianz</b>	Gaipare Selectissimo	3,95 % max (4 000 €)	3,4 %	3,47 %	19 %
<b>Groupe Pasteur Mutualité</b>	Altiscore multisupport	1 % (600 €)	3,25 %	3,6 %	17,65 %
<b>Maif</b>	Assurance-vie responsable et solidaire	2,4 % max (30 €)	3,1 %	3,4 %	18,4 %
<b>MACSF</b>	RES	1 % max (200 €)	3,1 %	3,4 %	19,05 %
<b>MIF</b>	Compte épargne libre avenir	2 % max (500 €)	3,65 %	3,85 %	21,31 %
<b>Monceau assurances</b>	Dynavie	5 % max (600 )€	3,33 %	3,76 %	18,55 %

Source: établissements. \* Net de frais de gestion mais avant prélèvements sociaux.(1) Le fonds euros Suravenir Rendement est présent dans d'autres contrats Internet d'Assurancevie.com, Hedios, Linxea, Mesplacements, Monfinancier, Monprojetretraite... L'Express

## Fonds à formule

En poursuivant votre navigation sur le site, vous acceptez l'utilisation des cookies pour vous proposer notamment des publicités ciblées en fonction de vos centres d'intérêt, de réaliser des statistiques de visites et de vous permettre de partager des informations sur les réseaux sociaux. [Gérer les cookies sur ce site](#)

OK

est dans l'obligation de vous remettre en plus de ses plaquettes publicitaires!

Qu'ils soient souscrits dans le cadre d'une assurance-vie, d'un PEA (plan d'épargne en actions) ou d'un compte titres classique, les fonds à capital garanti ou protégé sont en effet tout sauf simples. Il s'agit de produits structurés, par définition peu liquides, qui reposent sur des modes de gestion complexes (association d'achat de produits de taux et de prise d'options sur les marchés à terme pour garantir le capital) et coûteux (en frais de souscription, de gestion annuels). Quant à leur rentabilité potentielle, elle est tributaire des conditions de marché. En règle générale, "plus les places boursières sont tendues et plus les taux d'intérêt sont faibles, plus la garantie en capital coûte cher", résume Olivier Paccalin, directeur des solutions d'investissement de Société générale Private Banking.

Dans le contexte actuel, mieux vaut donc opter pour des fonds dont le capital est protégé plutôt que garanti à 100% et qui prévoient des fenêtres de sortie régulières. C'est le cas de nombreuses offres lancées ces dernières semaines dans les guichets de LCL, de la Société générale, des caisses d'épargne, etc. Le Crédit mutuel Arkéa, qui regroupe les fédérations de Crédit mutuel de Bretagne, du Sud-Ouest et du Massif central, propose par exemple depuis peu un fonds baptisé "Autofocus Airbag Octobre 2015", qui permet au souscripteur de récupérer chaque année son capital (moins les frais) majoré d'un coupon de 6% si l'indice Euro Stoxx 50 a progressé de 5%. Néanmoins, si, au bout de huit ans, ces conditions n'ont pas été réunies et que l'Euro Stoxx 50 a perdu 40% ou plus, le souscripteur subira une perte sèche.

Bien expliquées, donc bien comprises, ces offres peuvent réserver de belles surprises (des coupons de 5% ou plus ont été versés ces derniers temps par différents réseaux bancaires). En revanche, le souscripteur ne doit jamais sous-estimer sa prise de risque.

## **Location en meublé à titre non professionnel (LMNP)**

Avant d'opter pour le statut fiscal du "[loueur en meublé non professionnel](#)", qui permet d'engranger des loyers sans payer d'impôt supplémentaire, l'investisseur a tout intérêt à sélectionner des biens locatifs adaptés.

L'offre la plus importante sur le marché concerne la commercialisation de lots neufs de résidences avec services, spécialisées dans l'accueil de touristes (vacanciers ou hommes d'affaires), d'étudiants ou de seniors actifs ou dépendants (dans des

Atouts de cette opération dans la pierre: l'investisseur n'a aucune contrainte liée à la gestion locative du bien. Les prestations de services (accueil, linge, restauration, etc.), le remplissage de la résidence, l'entretien courant sont assurés par ce même exploitant. Néanmoins, cette opération n'est pas dénuée de risques. Si la résidence affiche un taux de vacance important, le gestionnaire peut être amené à revoir le rendement à la baisse en cours ou en fin de bail.

Pis, il peut aussi mettre la clef sous la porte. Du coup, la rémunération est réduite à néant. Pour éviter ces cas cauchemardesques, il convient de choisir un exploitant doté d'une taille critique (plusieurs dizaines de résidences gérées en porte feuille) et un emplacement de qualité. "Une situation en centre-ville, à proximité des transports et des commerces, attirera toujours toutes les clientèles, des jeunes aux moins jeunes", assure Olivier Trit, secrétaire général de Cerenicimo. L'autre solution pour se lancer dans la location consiste à sélectionner un bien ancien dans le vivier de logements traditionnels.

L'appartement devra être meublé de A à Z. Depuis le 31 juillet dernier, un décret donne la liste détaillée des équipements minimaux à fournir (literie avec couette ou couverture, ustensiles de cuisine, table et sièges, étagères de rangement, luminaires, etc.). Il faudra penser à s'occuper "en solo" de la gestion locative, à moins de la déléguer à un professionnel.

## **Société civile de placement immobilier (SCPI)**

Dans [la grande famille des SCPI](#), la catégorie qui distribue régulièrement des revenus est celle des [SCPI](#) dite "de rendement". Elles sont investies en immeubles de bureaux, en commerces et en locaux d'activités. Certaines SCPI combinent même ces différents actifs et se diversifient ou se spécialisent sur des secteurs géographiques (Paris, province, Europe...). Le rendement moyen d'une SCPI avoisine 5% par an, avec une fourchette comprise entre 4 et 6%. C'est donc une bonne solution pour compléter durablement des revenus. Cette régularité s'explique par la présence, dans les murs, de nombreux locataires. Cela donne une stabilité aux revenus locatifs, car il est rare que tous les occupants déménagent en même temps. Néanmoins, les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.

Ils peuvent se contracter en cas de mauvaise conjoncture économique ou d'offre locative excédentaire. La société demande alors une baisse de loyer. Le rendement

chantier est susceptible de constituer un manque à gagner et, à terme, peser sur les résultats", explique Pierre-Eric Desmoulins, ingénieur patrimonial à la banque privée du Crédit du Nord. Ce "trou d'air" peut être évité, à condition que la société dispose dans ses comptes d'un "report à nouveau" bien garni.

"Avant de choisir la SCPI, il est important de s'informer de l'existence ou non de cette enveloppe qui fait office de matelas de sécurité, susceptible d'amortir le manque à gagner. Beaucoup d'informations se trouvent dans le rapport annuel d'activité de la SCPI", conseille Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi.com. Précisons que ce type de placement souffre d'une faible liquidité, il n'est parfois pas aisé de céder ses parts sur le marché secondaire, surtout si les rendements ne sont pas au rendez-vous.

Les performances des SCPI sont fiscalisées comme celles des biens immobiliers en direct. L'Etat prélève sa dîme sur la base du taux d'imposition de l'épargnant (de 14 à 45 %) plus les prélèvements sociaux (15,5%). Enfin, au cas où l'épargnant encaisserait à la revente une plus-value sur la valeur de la part, il est taxé sur ce gain au même titre que la vente d'un bien immobilier en direct, pour toute détention de moins de trente ans.

### **Valeur sûre: le parking**

*Grâce un prix unitaire moins élevé que celui d'un studio, le parking est un investissement susceptible de dégager un rendement allant de 5 à 8% par an. En contrepartie d'un investissement compris entre 15000 et 30000€, ce type de bien locatif rencontre toujours une forte demande dans le centre des grandes villes. Cette dernière s'est même accrue ces dernières années en raison de la disparition de places autorisées dans les rues, de l'augmentation de la tarification du stationnement et de la chasse aux infractions. Atout du parking? Contrairement à un logement, il ne nécessite ni travaux de rénovation, ni réparations. De plus, le bail est court et simple à gérer. En cas d'impayés, on déloge facilement le locataire. Pour mémoire, les loyers encaissés sont taxés au régime des revenus fonciers.*

---

## AILLEURS SUR LE WEB

Contenu proposé par Taboola

Série limitée Classe A Sport Edition