



Gestion de patrimoine

Trouver chaussure à son pied

Petites ou grandes économies, peu importe... Il y a toujours moyen de faire fructifier son argent.

Par Pierre-Jean Lepagnot

En décembre dernier, la publication d'une étude d'Allianz a suscité l'étonnement. Les Français, réputés pour leur tempérament de fourmis, ont nettement réduit leur montant d'épargne depuis 2012. Estimant que le bas de laine ne rapportait pas grand chose dans un contexte de taux très bas, nos compatriotes ont préféré consommer. « *En période de faiblesse extrême des taux, les épargnants doivent se montrer plus audacieux. Il est nécessaire de faire une croix sur les livrets d'épargne peu rémunérateurs et se tourner vers des investissements plus risqués pour obtenir de meilleurs rendements* », écrit Kathrin Brandmeir, coauteure de l'étude d'Allianz.

VOUS AVEZ 1 000 EUROS À PLACER ?

Miser sur les fonds diversifiés actions, obligations et produits monétaires) dans le cadre d'un contrat d'assurance vie. Vous confiez votre épargne à un professionnel qui se charge de le gérer en fonction de ses anticipations de marché. « *Il existe sur le marché des contrats relativement perfectionnés avec des fonds assez complexes susceptibles d'offrir un bon arbitrage rendement/risques* », indique Arthur Poisot, conseil en gestion de patrimoine et membre du ré-

seau Fiducée Gestion Privée. D'autant que le numérique est en train de révolutionner la finance en rendant les services d'une banque privée à la portée du plus grand nombre. C'est en tout cas la promesse faite par une série d'acteurs émergents comme Nalo, un robot-conseiller lancé fin 2017.

LA SOLUTION ROBOT

La méthode élaborée par Nalo est d'« investir par objectif ». En clair : investir par rapport aux horizons de placements de vos objectifs d'épargne : projet immobilier, paiement des études d'un enfant ou départ à la retraite par exemple. « *Cette stratégie permet de bénéficier du dynamisme des marchés financiers tout en calibrant la prise de risque en fonction d'objectifs concrets* », assure Albert d'Anthoüard, directeur de la clientèle privée de Nalo. Il s'agit donc d'une excellente approche pour les investisseurs désireux de sortir des traditionnels fonds en euros et continuer à faire fructifier leur épargne durablement pour des objectifs concrets. Nalo a par ailleurs l'avantage d'accepter tous les épargnants. Qu'ils placent 1000 euros ou 10 millions d'euros, l'investisseur payera les mêmes frais : de 0,85% (sur la part en fonds euro) à 1,65% (sur la part en

unités de compte), soit 2 à 3 fois moins cher que dans une offre traditionnelle, et bénéficiera des mêmes services pour chacun de ses investissements. « *Afin de continuer à être rentable, l'offre traditionnelle gère les actifs de leurs clients dans des profils de plus en plus générique, en augmentant souvent leur tarification. Nous empruntons le chemin inverse : ultra-personnalisation et diminution des frais* », souligne Albert d'Anthoüard.

VOUS AVEZ 10 000 EUROS À PLACER ?

L'assurance vie via un robot-conseiller reste encore une très bonne option. Arthur Poisot recommande également de s'intéresser aux actions via un PEA ou un compte titre, selon son horizon de placement. Dans ce cas, il est conseillé de diversifier son portefeuille sur une dizaine de lignes. Pour investir dans la pierre sans connaître les problèmes de gestion qui vont avec, les SCPI sont également à considérer.

LES CGP À LA MANOEUVRE

Vous avez 100 000 euros à placer, le choix s'élargit. « *A partir de 100 000 euros, l'investisseur peut bénéficier d'une gestion de son assurance vie sous mandat, avec des conseils sur-mesure. En réalité, plus le montant à investir est élevé, plus*





les services proposés sont nombreux», explique Arthur Poisot.

Cholet Dupont propose par exemple une assurance vie « sur mesure » incluant des titres vifs et des OPCVM. « Grâce à notre architecture ouverte, Nous sélectionnons les meilleurs fonds du marché afin d'offrir à l'épargnant le placement correspondant exactement à ses besoins. Nous démarquons ainsi des réseaux bancaires traditionnels qui ne proposent que de fonds maisons à travers une gestion pilotée aux performances parfois décevantes », indique Kilian de Kertanguy, Responsable du développement chez Cholet Dupont. Avec 100 000 euros, il devient par ailleurs possible d'investir dans l'immobilier locatif. Pour Elena Azria, directrice associée du promoteur immobilier Océanic, « la pierre reste un placement attractif cette année. Le risque est relativement faible avec des rendements supérieurs à 3%, en plus ce type de l'investissement immobilier est incontournable pour utiliser le levier du crédit ». A partir de 100 000 euros, un investisseur peut acquérir un T2 ou T3 (des studios sont autour de 50 000) à Brest, un studio loué peut dégager une rentabilité de 7% à 8%. En effet, dans cette ville étudiante où l'offre est tendue dans les résidences modernes et de qualité (beaucoup de logements à Brest sont construits après-guerre et ne répondent pas aux normes RTA moderne), les prix au mètre carré sont faibles comparativement à ceux des loyers. « Un investisseur disposant des revenus importants et qui veut profiter de la défiscalisation pouvant aller

jusqu'à 32% peut s'intéresser à l'investissement locatif dans Dom-Tom ou les prix dans le neuf sont autour de 100 000 euros pour les petites surfaces et autour 150 000- 250 000 pour les T2 et T3 », poursuit Elena Azria.

Ce type de placement, réservé aux épargnants plus avertis, offre donc de belles rentabilités pour peu que l'on choisisse correctement l'emplacement du bien, que l'on achète à un prix raisonnable, que l'on s'assure contre les défaillances du promoteur et que l'on ait conscience que ce type de placement est à long terme (10-15 ans). Benjamin Spivac, ingénieur patrimonial chez Amplegest, peut également recommander les différents dispositifs sur l'immobilier, (Pinel, Malraux, etc.) à ses clients. « Il convient toutefois de sélectionner ces programmes avec attention en privilégiant toujours l'emplacement et le raisonnement financier », précise-t-il.

PLACE AUX BANQUES PRIVÉES

Vous avez 500 000 euros, un million d'euros, voire plus ? Dans ce cas, difficile de se passer de l'expertise d'un CGP ou d'une banque privée, qui optimisera votre portefeuille selon votre profil. L'expert regardera votre âge, votre horizon de placement, vos besoins et votre feuille d'imposition. « Certains clients n'ont pas besoin de percevoir des revenus supplémentaires car ils sont déjà lourdement imposés. Dans ce cas, l'achat de la nue-propriété de parts de SCPI est souvent une bonne solution. Ce placement offre une décote de 30 à 50 % sur le prix, peu de frais, une fiscalité très favorable et une

valorisation qui devrait progresser dans le temps quand le patrimoine de la SCPI est bien géré », indique Patrick Janel, responsable de la gestion privée d'Equance. Dans le cas d'un chef d'entreprise qui prépare sa transmission, la solution est particulièrement attractive. L'entreprise peut acquérir l'usufruit des parts de SCPI et s'acquitter de la fiscalité, tandis que le chef d'entreprise acquiert à titre privé la nue-propriété. Une fois l'usufruit éteint, le chef d'entreprise devient plein propriétaire et retrouve les



revenus. Il peut également choisir de transmettre à ses héritiers la nue-propriété des parts, tout en conservant l'usufruit. Il continuera à toucher l'intégralité des revenus et ses héritiers deviendront à son décès pleins propriétaires, sans droits à payer. « Lorsque l'horizon de placement est plus long, il peut être judicieux de jouer sur l'effet de levier du crédit afin que les revenus fonciers soient absorbés en tout ou partie par intérêts d'emprunt du crédit », précise Patrick Janel.

Amplegest déterminera également la stratégie globale du client en terme d'ingénierie patrimoniale et d'allocation d'actif : préfère-t-il l'immobilier, les marchés financiers, une petite place pour le non côté ? « Le placement financier au sein d'un contrat d'assurance vie reste le socle de la stratégie, toutefois les taux sont bas, et il est judicieux de recourir à l'effet de levier que procure l'endettement. A ce titre, l'immobilier constitue un placement à regarder de près », estime Benjamin Spivac.

MISER SUR L'ASSURANCE VIE LUXEMBOURGEOISE ?

Concernant la poche assurance vie, l'ingénieur patrimonial recommande lorsque l'enveloppe est suffisante, environ 250 000 euros. de privilégier l'assurance vie luxembourgeoise. Pour la sécurité en premier lieu : avec la loi Sapin 2, le gouvernement s'est octroyé le pouvoir de bloquer, du jour au lendemain, tout rachat d'assurance vie, le tout durant trois mois, renouvelable une fois. Par ailleurs, le Luxembourg offre l'opportunité d'investir dans des fonds internes dédiés, c'est-à-dire sur mesure. « Ces fonds offrent une grande

souplesse en terme de choix de supports financiers, ce qui permet d'obtenir une meilleure rentabilité sur le long terme », souligne l'ingénieur patrimonial.

Un point de vue partagé par Bertrand Tourmente, fondateur d'Althos Patrimoine. « Contrairement aux contrats français, les assurances vie luxembourgeoises permettent par ailleurs aux particuliers d'accéder à une gestion financière plus ouverte à travers la mise en place de fonds internes dédiés où l'on peut loger des OPCVM bien sûr, mais aussi des titres vifs, de l'immobilier, des devises autres que l'euro et du private equity ». Althos Patrimoine, apprécie particulièrement le private equity. De nombreuses entreprises non cotées offrent en effet un potentiel de gain bien plus important que les grands groupes internationaux cotés en Bourse. « Ce type de fonds ont effectivement rapporté plus de 20% par an. Bien sûr, la sélection des gérants est cruciale et le prix d'entrée également. A cet égard, nous diversifions le portefeuille de nos clients entre plusieurs fonds et de différentes échéances afin d'optimiser le rapport rendement/risques », précise Bertrand Tourmente.

L'assurance-vie luxembourgeoise serait-elle la panacée ? Audrey Koenig, directeur de la gestion de fortune de Natixis Wealth Management est plus partagée sur ce placement depuis l'instauration de la flat tax qui aligne la fiscalité en matière de rachat de l'assurance-vie sur celles des comptes-titres. « Dans le cas d'une cession d'entreprise, je recommande donc au chef d'entreprise de conserver la structure à l'IS. Ses placements sur un

compte titre classique, sont alors soumis au taux d'IS qui devrait baisser à 25% d'ici 2022, soit moins élevé que les 30% de la flat tax », souligne-t-elle.

Assurance vie, immobilier, private equity, le choix de placements est donc large, comme l'est aujourd'hui le marché du conseil et de la banque privée. Dans un environnement géopolitique trouble et un contexte économique plus volatile, les établissements indépendants comme la Banque Delubac & Cie séduisent plus que jamais les investisseurs. Serge Bialkiewicz, associé premier gérant de la banque organisée en commandite rappelle que l'indépendance constitue l'un des principaux atouts de la banque. « La banque Delubac & Cie est en effet, l'un des seuls établissements financiers organisé sous le forme d'une société en commandite simple. Avec mon fils Joël-Alexis Bialkiewicz et Jean-Michel Samuel, petit-fils du fondateur, Serge Bialkiewicz est l'un des trois associés de la banque. Nous sommes responsables indéfiniment et solidairement des dettes de la société. Cet engagement des « commandités » est pour les clients de la banque la garantie d'une gestion prudente et précautionneuse ».

Comme d'autres, l'établissement fonctionne en architecture ouverte, ce qui signifie que les gérants proposent à leurs clients les meilleurs fonds disponibles sur le marché.

Surtout, selon Serge Bialkiewicz, « les clients de la banque Delubac & Cie apprécient son esprit familial, sa vision long terme et une véritable proximité avec les responsables en établissant

une relation de confiance sur la durée. Les clients sont par ailleurs rassurés par la faiblesse du turnover. La grande majorité des salariés passent toute leur carrière dans l'établissement. » ●



« En période de faiblesse extrême des taux, les épargnants doivent se montrer plus audacieux »

Vous avez 10 000 euros à placer ? L'assurance vie via un robot-conseiller reste encore une très bonne

De nombreuses entreprises non cotées offrent en effet un potentiel de gain bien plus important que les grands groupes internationaux cotés en Bourse



Passé une certaine somme, le CGP ou la banque privée sont inévitables pour ne pas perdre la partie...