

Sélection

PATRIMOINE

ÉPARGNER N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE

JUILLET 2023 | N°26

OFFERT PAR

E&R
PATRIMOINE
SOCIÉTÉ DE CONSEIL
PATRIMONIAL



Comment investir
en immobilier ?

DÉCOUVREZ TOUTES LES FORMES
D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

IMMOBILIER

*Les raisons du succès
de l'investissement
immobilier*

PRIVATE EQUITY

*5 questions pour tout
savoir sur le capital
investissement*



Édito

JUILLET 2023 | N°26

IMMOBILIER : QUELS SONT LES BONS CHOIX EN 2023 ?

Comment se constituer un patrimoine durable, transmissible, pouvant générer des revenus complémentaires et se valoriser dans le temps et, qui plus est, est décorrélé des marchés financiers ? La réponse s'est imposée aux yeux de la majorité des Français, qui sont nombreux à privilégier la pierre pour leurs investissements.

D'autant que, entre l'immobilier en direct et l'immobilier collectif, chacun peut y trouver la solution qui s'adapte à ses objectifs patrimoniaux. Mais aussi à ses possibilités de financement.

Après des années où les taux d'intérêts ont été historiquement bas, et ont favorisé l'emprunt pour effectuer des investissements locatifs, la situation a évolué en 2023. L'accès et le coût du crédit se sont durcis. Malgré ce contexte, l'investissement immobilier reste viable, et il peut toujours être pertinent de recourir au crédit pour saisir les opportunités du moment. En effet, le taux d'emprunt n'est pas le seul critère qui permet d'évaluer la rentabilité d'un placement. Comme nous vous l'expliquons dans notre dossier, d'autres mécanismes permettent d'optimiser le coût d'un investissement immobilier, comme la déductibilité des intérêts d'emprunt, ou encore la renégociation du taux de crédit. L'environnement des banques françaises est particulièrement favorable pour les investisseurs : si les taux devaient baisser dans les années à venir, il sera possible de le renégocier ou de le racheter pour faire baisser le coût total du crédit.

Il est donc essentiel d'établir une stratégie pour construire un portefeuille immobilier adapté à ses attentes, en matière de risque et de rendement. Un conseiller en gestion de patrimoine a l'expertise nécessaire pour déterminer l'investissement locatif et le financement les plus adaptés, n'hésitez pas à vous faire accompagner.

Bonne lecture !

Sommaire



4-9

DOSSIER

COMMENT INVESTIR EN IMMOBILIER ?



12-13

DÉCRYPTAGE

5 QUESTIONS POUR TOUT SAVOIR SUR... LE PRIVATE EQUITY



10-11

ÉPARGNE

CES 3 MÉCANISMES QUI PERMETTENT D'OPTIMISER LE COÛT D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER

COMMENT INVESTIR EN

immobilier ?

**L'IMMOBILIER, PIERRE
ANGULAIRE DU PATRIMOINE
DES FRANÇAIS**

**L'IMMOBILIER :
LES RAISONS DU SUCCÈS**

**L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER SOUS TOUTES
SES FORMES**

L'IMMOBILIER, PIERRE ANGULAIRE DU PATRIMOINE *des Français*

L'immobilier représente

62 %

du patrimoine brut* des ménages français, loin devant les actifs financiers (21 %) et professionnels (11 %).

Près de

6 ménages français sur 10

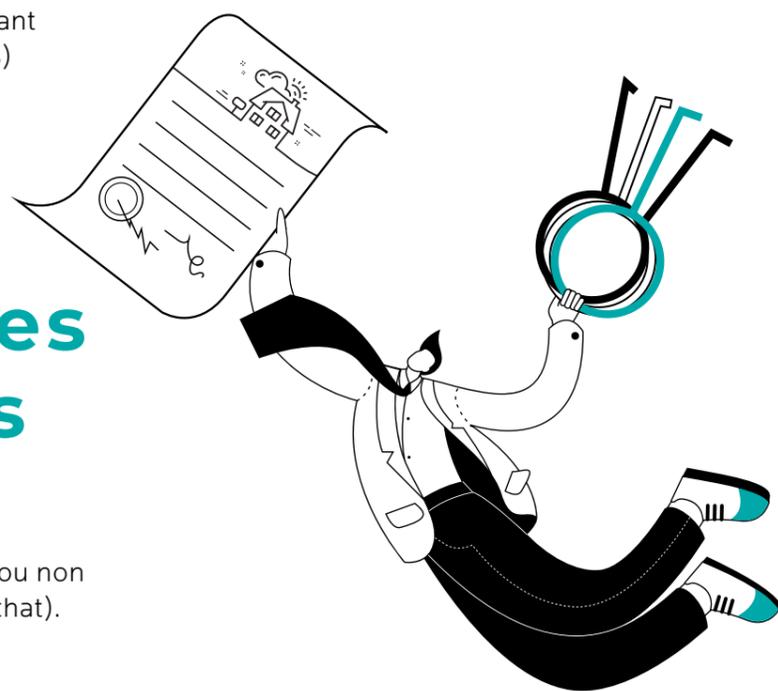
sont propriétaires (qu'ils aient ou non terminé d'en rembourser l'achat).

À 30, 40, 50, 60 ans et plus,

l'immobilier est une constante dans le patrimoine des Français.

Pour **83 %**

des ménages, le patrimoine immobilier est composé par la résidence principale.



Pour les moins de 30 ans, l'immobilier représente

59 %

du patrimoine brut*

30/39 ans : 64 %

40/49 ans : 62 %

50/59 ans : 61 %

60/69 ans : 62 %

70 ans et plus : 63 %

L'immobilier : LES RAISONS DU SUCCÈS

La pierre occupe une place importante dans le cœur des Français. Le souhait d'acheter sa résidence principale est bien souvent l'élément déclencheur à la constitution d'une épargne. L'immobilier est aussi un actif incontournable quand il s'agit de se constituer un patrimoine diversifié.

Devenir propriétaire de sa résidence principale est une première marche vers la constitution d'un patrimoine, qui permet de sécuriser son avenir et celui de ses proches. Mais l'immobilier s'envisage aussi dans le cadre d'une stratégie d'investissement diversifiée.

Quels sont les avantages de la pierre ? C'est tout d'abord un actif tangible et pérenne qui, de ce fait, présente un côté sécurisant. D'autant plus

que sa valorisation ne subit pas les fluctuations des marchés boursiers, et résiste à l'érosion due à l'inflation. Ajoutez à cela que l'immobilier présente un couple rendement-risque attractif, qui a montré sa capacité à surmonter les crises. Sur les 40 dernières années, les placements à composante immobilière se classent parmi les actifs les plus rentables, selon une étude de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF)¹.

1982 1987 1992 1997 2002 2007 2012 2017 2022

Sur 5 ans

Sur les cinq dernières années (2017-2022), les locaux industriels (logistique et locaux d'activité) affichent les meilleures performances avec un taux de rendement interne² de **18,6 %**.

Sur 15 ans

Sur 15 ans, (2007-2022), l'or prend la première place (**7,4 %**), mais est talonné par l'investissement dans les commerces, la logistique et les bureaux (respectivement **7,2 %** et **6,1 %**).

Sur 20 ans

Sur 20 ans (2002-2022), les commerces affichent un rendement annualisé de **17,3 %**, les sociétés gérants des biens immobiliers (foncières) **11 %**, juste devant les locaux industriels (**10,1 %**).

Sur 30 ans

Si l'on observe la période 1992-2022, soit 30 ans, les foncières et le logement en France devancent les actions, avec respectivement un rendement de **10 %**, **9,3 %** et **8,8 %**.

Sur 40 ans

Et enfin sur 40 ans, les actions prennent la tête, avec un rendement annualisé de **15,1 %**, suivis par les foncières (**11,5 %**) puis les logements parisiens (**10,8 %**).

1. <https://www.ieif.fr/wp-content/uploads/2023/04/CP-etude-EIF-40-ans-de-performances-comparees.pdf>

2. Le taux de rendement interne (TRI), c'est-à-dire le pourcentage de gain par rapport à la somme investie, prend en compte les revenus et les plus-values générées.

L'investissement immobilier

SOUS TOUTES SES FORMES

Il n'y a pas une, mais plusieurs façons de se construire un patrimoine immobilier. Chacune répond à un objectif particulier, de la recherche de revenus complémentaires pour la retraite à l'allègement d'imposition. Autres avantages, il n'est pas nécessaire de disposer d'un capital important à investir, ni d'avoir beaucoup de temps à consacrer à la gestion des biens. Toutefois, l'investissement immobilier comporte des risques, ni le capital ni les rendements ne sont garantis : il doit donc être réalisé de manière éclairée, en tenant compte du profil investisseur.

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DIRECT

LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE (LMNP)

La Location Meublée Non Professionnelle consiste à devenir propriétaire d'un bien immobilier, afin de le louer pour percevoir un complément de revenus.

Ce statut nécessite de respecter certaines obligations, comme une liste d'équipements mis à disposition du locataire pour qu'il puisse y vivre confortablement dès qu'il entre en possession des clés. En contrepartie, les revenus locatifs peuvent bénéficier d'une imposition allégée avec :

- le régime du micro BIC, qui s'applique automatiquement si le montant des loyers encaissés est inférieur à 72 600 euros par an. Un abattement de 50 % est

appliqué sur les recettes locatives, et la somme restante est soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

- le régime d'imposition réelle. Il s'applique automatiquement si le montant des loyers encaissés est supérieur à 72 600 euros par an, ou si l'investisseur en fait la demande. Ce régime fiscal permet de déduire l'ensemble des charges (amortissement du bien et de l'équipement, intérêts d'emprunts, travaux, taxe foncière...) des revenus déclarés.

À savoir : pour être détaché des contraintes de gestion du bien, il est possible de devenir propriétaire d'un bien situé dans une résidence de services gérée par un professionnel, comme les centres d'affaires, les résidences de tourisme ou pour séniors.

PINEL

Ce dispositif d'investissement locatif permet d'acheter un bien neuf, et de bénéficier d'une réduction d'impôt.

Le logement doit répondre à plusieurs critères : être situé dans un bâtiment d'habitat collectif, avoir été construit dans une zone où l'offre locative est en tension, respecter un niveau global de performances énergétiques. Le logement doit être loué non meublé, à des locataires dont les revenus n'excèdent pas un plafond. Le loyer doit également respecter un plafond.

L'investissement en Pinel donne droit à une réduction d'impôt en fonction de la durée de la location, qui depuis janvier 2023 est dégressif. Ainsi, pour 2024, l'abattement varie entre 9 %, pour 6 années de location, et 17,5 % pour 12 années. Ce dispositif ne

sera pas reconduit au-delà de décembre 2024, mais il est encore temps de profiter des dernières opportunités.

À savoir : il est possible d'échapper à cette dégressivité de la réduction d'impôt avec le dispositif Pinel +. Il concerne les logements affichant des critères de confort renforcés (surface minimale, espace extérieurs privatifs, performances énergétiques et environnementale supérieures à la réglementation...). L'avantage fiscal peut atteindre 21 % pour 12 années de location.

L'IMMOBILIER COLLECTIF OU LA PIERRE-PAPIER

LES SCPI

Une société civile de placement immobilier (SCPI) a pour rôle de sélectionner, d'acheter et de gérer des biens immobiliers pour le compte d'investisseurs.

Ces derniers détiennent des parts de la SCPI, et perçoivent une partie des potentiels loyers, une fois déduits les frais de gestion et au prorata des sommes investies. L'acquisition de SCPI permet de se constituer un patrimoine immobilier diversifié, composé de biens difficilement accessibles aux particuliers, comme des établissements

de santé, des bureaux, des commerces. Les SCPI peuvent avoir développé une stratégie d'investissement centrée sur les grandes métropoles, en régions, en France uniquement ou encore en Europe. Les SCPI peuvent être détenues en direct, ce qui présente notamment l'avantage d'avoir un plus grand choix de sociétés de gestion et de pouvoir les acheter à crédit, soit en les logeant dans un contrat d'assurance vie pour bénéficier d'un régime fiscal favorable et de la liquidité qui est supportée par l'assureur.

À savoir : il n'est pas nécessaire de disposer de capacités financières importantes pour investir dans les SCPI. Quelques milliers d'euros suffisent pour faire l'acquisition des premières parts, si l'on souhaite se construire un patrimoine immobilier progressivement. Il est aussi possible de saisir des opportunités d'investissement pour se constituer un portefeuille de SCPI en ayant recours au crédit.

OPCI ET SCI

Les Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les Sociétés civiles immobilières (SCI) permettent de diversifier ses investissements immobiliers,

tant au niveau du secteur d'activité, des zones géographiques que de la typologie du bien immobilier. Pour les OPCIs, les actifs immobiliers représentent au minimum 60 % (bureaux, commerces, centres commerciaux, bâtiments en cours de construction...), auxquels s'ajoute une poche de produits financiers (actions, obligations...) et une autre pour des placements permettant d'assurer une certaine liquidité. Les SCI peuvent, quant à elles, détenir des biens immobiliers en direct (locaux commerciaux, bureaux, immeubles résidentiels...) mais aussi des parts d'immobilier en indirect (SCPI, OPCIs...) ou encore des actions de foncières. Enfin, elles réservent une poche pour les liquidités, qui pourra être mobilisée pour faire des acquisitions.

À savoir : ces véhicules d'investissement peuvent être proposés dans les contrats d'assurance vie et de capitalisation, ainsi que les PER, en tant qu'unités de compte. Ils permettent d'investir en immobilier avec un ticket d'entrée modéré. Même si c'est un investissement qui s'entend sur un temps long (au minimum 8 ans), les OPCIs et SCI offrent une liquidité supérieure à l'immobilier en direct.



Ces 3 mécanismes

QUI PERMETTENT D'OPTIMISER LE COÛT D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Ces dernières années, les taux d'intérêts ont été historiquement bas, et ont favorisé l'emprunt pour effectuer des investissements locatifs. La situation n'est plus la même en 2023. Cependant des opportunités d'investissements immobiliers sont toujours présentes. Pour les saisir, le recours à l'emprunt reste une stratégie gagnante. Plusieurs mécanismes sont à prendre en compte dans le calcul de la rentabilité d'un investissement locatif.

Explications.

LA DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT

Dans le cadre d'un investissement locatif, vide ou meublé, les intérêts et les frais d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. Pour cela, il faut être soumis au régime réel d'imposition, qui permet

de déduire toutes les charges locatives. Pour rappel, dans le cadre du régime microfoncier, les intérêts sont déjà pris en compte dans le calcul de l'abattement forfaitaire.

Cette déductibilité concerne les intérêts liés à l'acquisition du bien, mais aussi ceux ayant servi à financer des travaux de réparation ou d'amélioration du logement, ainsi que la police d'assurance.

Pour connaître les montants qui peuvent être déduits des revenus fonciers, il faut se reporter à l'Imprimé Fiscal Unique (IFU) envoyé par la banque qui a accordé le prêt.

L'EFFET DE LEVIER DU CRÉDIT

L'effet de levier consiste à profiter de l'emprunt bancaire pour augmenter sa capacité d'investissement, dans la

perspective d'augmenter l'éventuel retour sur investissement. Dans le cadre de l'immobilier locatif, les loyers doivent permettre de rembourser l'emprunt. Ce qui signifie que le crédit ne doit pas coûter plus cher qu'il ne rapporte, pour éviter d'être écrasé par le poids de la dette.

Dans cette recherche d'équilibre, l'inflation joue un rôle favorable puisqu'elle diminue la charge relative de la dette. Avec une inflation à 5 et un taux d'emprunt à 4 % sur 20 ans, on parle même d'un taux d'emprunt réel négatif. La somme effectivement remboursée au fil des mois a une valeur moindre en raison de la perte du pouvoir d'achat provoquée par l'inflation. Dans le même temps, les loyers pourront eux, être augmentés et prendre une part de plus en plus significative dans le remboursement d'emprunt.

Ainsi, même si les conditions de marché se sont tendues, il est encore possible de profiter de l'effet de levier, notamment dans le cadre d'un investissement en SCPI. Mais il faut être vigilant dans la construction de son portefeuille, et jouer la carte de la diversification.

LA RENÉGOCIATION DU TAUX DE CRÉDIT

Alors qu'en Europe, les taux révisables sont la norme, en France, les taux fixes règnent en maître. Le taux est défini lors de la souscription d'un crédit, et sera le même pour toute la durée du remboursement. Le montant des mensualités et le coût total du crédit sont donc connus à l'avance. Cependant, si les taux d'intérêts venaient à baisser, il est possible de bénéficier de cette opportunité en

demandant une renégociation auprès de la banque afin de faire baisser le coût total du crédit.

En cas de refus, ou pour avoir un argument de plus dans la négociation, il est possible de contacter un autre établissement bancaire pour faire un rachat du crédit. Cette renégociation, ou ce rachat, permettent de diminuer le montant des mensualités, ou de réduire la durée du remboursement.

Toutefois, il faut bien étudier l'intérêt financier de cette opération, puisqu'elle peut entraîner le paiement d'indemnités de remboursement anticipé et des frais de dossier. Pour que la renégociation soit intéressante, il faut que l'écart de taux soit au minimum de 1,5 point, et être dans les premières années du remboursement. C'est dans le premier tiers de la

durée du prêt que les intérêts constituent la part la plus importante des mensualités, et que la renégociation aura le plus d'impact sur le coût total du crédit. Il est donc essentiel de faire des simulations pour s'assurer de la pertinence d'une renégociation ou d'un rachat.

À savoir : un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. L'investisseur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de son investissement, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.



5 QUESTIONS

POUR TOUT SAVOIR SUR...

le Private Equity

Le private equity, aussi appelé le capital investissement, est une source de financement des entreprises qui produisent des biens et services de la vie de tous les jours. Pour se développer, elles ont besoin de capitaux : le financement par la dette bancaire peut ne pas suffire et le financement par les marchés financiers n'est pas toujours accessible aux entreprises de petite ou de moyenne taille.

C'est alors que le private equity entre en jeu, en permettant à des investisseurs de prendre une participation dans le capital des entreprises identifiées pour leur potentiel de croissance par exemple. Dans ce cadre précis, l'objectif est alors de soutenir leur développement, pour dégager une plus-value lors de la cession des parts quelques années plus tard. Pour résumer, le private equity est un investissement qui permet de soutenir l'économie réelle en apportant un soutien financier et stratégique aux entreprises.

LE PRIVATE EQUITY EST-IL UNE CLASSE D'ACTIFS COMPLIQUÉE À COMPRENDRE ?

Pas du tout ! Le private equity est surtout une classe d'actifs méconnue, mais elle se démocratise peu à peu auprès des épargnants. Il faut retenir que cet investissement consiste à accompagner le développement d'entreprises, non cotées en bourse ; au travers d'une prise de participation dans leur capital et d'un accompagnement dans leurs

décisions stratégiques. Selon leur stade de développement, il pourra s'agir de capital risque, de capital innovation, de capital développement ou encore de capital transmission. Retenez que cet investissement s'envisage dans une optique de diversification et avec un horizon de long terme.

FAUT-IL DISPOSER DE FOND IMPORTANTS POUR INVESTIR EN PRIVATE EQUITY ?

Pas forcément. Cette classe d'actifs ne cesse de se démocratiser depuis quelques années. Longtemps réservé aux investisseurs institutionnels, le private equity connaît depuis

quelques années des évolutions. Primonial a su démocratiser cette classe d'actifs notamment en la proposant dans le cadre d'un contrat d'assurance vie et d'un plan d'épargne retraite.



LE PRIVATE EQUITY OFFRE-T-IL UN POTENTIEL DE RENDEMENT ATTRACTIF ?

Oui, mais à mettre en perspective avec le risque associé. Le capital investissement surperforme les autres grandes classes d'actifs sur une longue période. A fin 2022, le capital investissement affiche un taux de rendement interne (TRI) de 14,2 % sur un horizon de 10 ans, contre 10,2 % pour le CAC 40 et 5,6 % pour l'immobilier, selon l'étude annuelle de France Invest et EY*.

Néanmoins, un rendement élevé va de pair avec une exposition au risque. Il faut garder en tête que cette classe d'actifs implique une durée d'investissement longue (10 ans en moyenne), l'immobilisation des capitaux investis et présente un risque de perte en capital d'une fraction ou de la totalité de la somme investie.

LE PRIVATE EQUITY EST SOUVENT ASSOCIÉ À UNE PRISE DE RISQUE IMPORTANTE. EST-CE VRAI ?

Oui, ne craignons pas de le dire, le private equity n'offre pas de garantie en capital. Le potentiel de performance élevé de cette solution a pour contrepartie le risque de perte d'une fraction ou de la totalité de la somme investie.

typologie des entreprises soutenues, le risque est plus ou moins élevé.

Le private equity investit dans des entreprises à divers stades de leur développement, de la jeune pousse en recherche de capitaux pour se lancer, à celle déjà bien installée sur le marché qui souhaite accélérer sa croissance. Selon la

Il est donc important de bien étudier la stratégie du fonds de private equity dans lequel on souhaite investir, et de se constituer un portefeuille diversifié pour mutualiser les risques de pertes. Pour toutes ces raisons, n'hésitez pas à vous faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine.

LE PRIVATE EQUITY DOIT-IL S'ENVISAGER SUR LE LONG TERME ?

Oui ! Le private equity fonctionne sur un cycle long. Il faut laisser le temps aux entreprises sélectionnées de se développer grâce aux capitaux apportés. Cela peut prendre plusieurs années et la durée d'investissement recommandée, en accord avec ce principe,

est habituellement de 10 ans. Cela permet de bénéficier pleinement de la valeur créée par les entreprises soutenues.

Pour un choix éclairé, rapprochez-vous de votre conseiller en gestion de patrimoine.

* Ces performances ont été réalisées sur la période 2013-2022, et s'entendent pour les investisseurs institutionnels des sociétés de gestion, nettes de frais et hors de coûts de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne doivent pas être l'élément central de la décision d'investissement.

Source : <https://www.franceinvest.eu/performance-nette-du-capital-investissement-francais/>

Sélection PATRIMOINE

Publication réalisée par les équipes du groupe Primonial.

La reproduction des textes et des illustrations publiées dans Sélection Patrimoine est interdite.

Crédits photos : Shutterstock, P. Matsas, Primonial

E&R PATRIMOINE - SARL au capital de 2 000 € • N° ORIAS 14004298 • SIREN 802 483 602 • Code APE 6622Z • N° d'identification TVA FR 58 802 483 602 - Conseil en gestion de patrimoine & investissements financiers - 68052 MULHOUSE Cedex • 46 avenue Roger Salengro • BP 1146 • Tél. 03 89 56 45 45 • Fax 03 89 56 37 07 • E-mail : mulhouse@er-patrimoine.com • www.er-patrimoine.com

PRIMONIAL, SAS au capital de 173 680 €. 484 304 696 RCS Paris. TVA intracommunautaire FR 85 484 304 696. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z. Conseiller en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF N° E001759, Association agréée par l'AMF Intermédiaire en Assurance inscrit en qualité de courtier et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque et en Service de Paiement inscrit à l'ORIAS N° 07 023 148. Agent de services de paiement enregistré au registre des agents financiers REGAFI auprès de l'ACP et de Résolution N°84518, mandaté par Budget Insight, établissement de paiement agréé, 7 rue de la Croix Martre 91120 Palaiseau. Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et fonds de commerces avec détention de fonds » N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France conférant le statut d'Agent immobilier. RCP et Garantie Financière Police N° ABZX73-001 - Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington 75008 Paris. Siège social : 6-8 rue Général Foy 75008 Paris. Tél. : 01 44 21 70 00. Adresse postale : 6-8 rue Général

