



## 7 placements pour résister à l'inflation

Le 14 avril

**Difficile de préserver son pouvoir d'achat dans le contexte actuel de hausse des prix... Des livrets à la Bourse, en passant par l'or, la dette privée ou l'immobilier, nous avons sélectionné les meilleurs produits pour vous aider à faire fructifier votre argent.**

L'inflation s'est bel et bien installée dans notre quotidien. En mars, les prix à la consommation affichaient une hausse de 5,6 % sur un an, selon l'Insee. Le « pic » devrait être atteint au premier semestre, mais les prévisions pour le reste de l'année ne sont guère réjouissantes. continuer de grever sérieusement le budget ménages, même si elle devrait être « divisée par deux d'ici à la fin 2023 », selon François Villeroy de Galhau, gouverneur de la Banque de France. Face à cette situation, les autorités monétaires ont durci leur politique en augmentant les taux d'intérêt directeurs.

La Banque centrale européenne (BCE) a ainsi procédé à six relèvements de taux d'intérêt depuis l'été 2022 pour les porter à des niveaux compris entre 3 et 3,75 %.

Ce changement a rebattu les cartes au sein des grandes catégories de placements. Des produits d'épargne autrefois moribonds, comme le livret A ou les fonds en euros de l'assurance-vie, ont repris des couleurs. En nette progression par rapport à 2021 et 2020, la rémunération de ces fonds garantis s'élève en moyenne à 2 % en 2022, selon l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution. Un taux qui reste tout de même bien inférieur à l'inflation.

Pour préserver votre capital, il vous faudra aller chercher davantage de rendement, et donc accepter une part d'aléa. Afin de vous guider, nous avons sélectionné sept placements, plus ou moins risqués, à privilégier dans ce contexte de forte incertitude économique.

### 1. Le LEP - La sécurité à taux imbattable

Garanti, le livret d'épargne populaire (LEP) rapporte, depuis le 1<sup>er</sup> février, 6,10 %, sans impôt. Une aubaine. Il permet de retirer son argent à tout moment mais n'est pas accessible à tous. Car son ouverture est soumise à des conditions de ressources. Pour être éligible, vos revenus ne doivent pas excéder certains plafonds : 21393 euros pour une personne seule et 32 818 euros pour un couple, par exemple...

Ces chiffres s'appliquent aux revenus 2021, figurant sur l'avis d'imposition de 2022. Mais, si cela vous arrange, vous pouvez faire valoir vos revenus de 2022. Sachez cependant que vous ne pouvez pas détenir plus de deux LEP par foyer fiscal. Autre limite, ce livret est plafonné à 7700 euros. Si vous le pouvez, remplissez-le dès son ouverture, puis laissez-le fructifier.

**Bon à savoir :** Pour produire des intérêts, les sommes placées sur le LEP doivent avoir été investies durant une quinzaine complète : du 1<sup>er</sup> au 15 du mois, ou du 16 au 30 ou au 31. Évitez donc les retraits trop fréquents, qui vous feraient perdre de précieuses quinzaines.

*L'OUVERTURE D'UN LIVRET D'ÉPARGNE POPULAIRE EST SOUMISE À CONDITIONS DE RESSOURCES*

## **2. L'or physique - Une assurance tous risques abordable**

Pour contrer l'inflation et se protéger d'un krach, l'or physique est souvent présenté comme le meilleur rempart. Mais il ne rapporte rien; seule la hausse de son cours peut vous permettre de gagner de l'argent. C'est pourquoi son attrait dépend du niveau des taux d'intérêt. « Il existe une corrélation entre les taux réels, c'est-à-dire les taux des banques centrales déduction faite de l'inflation, et le cours de l'or, explique Laurent Schwartz, président du Comptoir national de l'or, une enseigne de négoce de métaux précieux. Historiquement, des taux réels en deçà de 2 % (c'est le cas actuellement, puisqu'ils sont négatifs, NDLR) sont favorables à la hausse du cours de l'or. » Reste que la valeur du métal jaune repose aussi sur d'autres facteurs difficiles à anticiper, comme la demande en joaillerie ou encore la peur des investisseurs. C'est pourquoi l'or physique a fortement commencé à augmenter pendant la crise financière de 2008. Pour acheter 1 kilo d'or aujourd'hui, il faut compter quelque 58 600 euros, contre seulement 8300 euros environ au début des années 2000. Pour autant, nul besoin d'être richissime pour investir. Le lingotin d'or de 5 grammes, par exemple, s'échange actuellement à moins de 350 euros

Attention toutefois, « la valeur de l'or évolue beaucoup d'un jour à l'autre, prévient Amaury Demarta, président du cabinet Millenium gestion privée. Il faut guetter les phases de creux pour en acheter, et éviter de se ruer dessus en même temps que tout

le monde. » Sachez que, lors de la revente, vous pourrez bénéficier de la taxation sur les seules plus-values, qui prévoit des abattements en fonction de la durée de détention, et même une exonération totale au bout de vingt-deux ans. Seule condition pour profiter de ce régime fiscal, plus favorable que la taxe forfaitaire sur les métaux précieux, qui s'élève à 11,5 % de la valeur : fournir une facture nominative datée et garder les lingots ou les pièces sous sachets scellés.

**Bon à savoir :** Conserver chez soi de l'or n'est pas sans risques. Moyennant finances (environ 1 % par an de la valeur du dépôt), les vendeurs proposent des services de stockage. N'hésitez pas à en faire la demande.

*SURVEILLEZ LE COURS DE L'OR POUR ÉVITER D'ACHETER EN MÊME TEMPS QUE TOUT LE MONDE.*

### **3. Les actions - Une solution des plus rentables**

À long terme, le marché boursier offre l'une des meilleures rentabilités, avec un rendement moyen de l'ordre de 6 % par an. Mais ce placement est loin d'être exempt de risques. L'an dernier, les actions de la zone euro ont perdu plus de 14 % et les titres américains, plus de 16 %, selon le fournisseur de données financières Quantalys. « Lorsque les banques centrales décident de durcir leurs politiques, les taux se redressent et cela freine les entreprises, en raison de la flambée de leurs coûts de production et du pouvoir d'achat en berne des consommateurs.

Le potentiel de hausse à court terme étant limité, il faut raisonner à long terme et privilégier les titres qui subissent une importante décote. « C'est le bon moment pour se tourner à nouveau vers la technologie et acheter les valeurs cotées au Nasdaq, investir sur les petites et moyennes capitalisations qui ont baissé avant les autres, ou encore s'intéresser à l'immobilier coté », estime Alexandre Baradez.

Sur le plan géographique, l'économie, ce qui est défavorable aux actifs risqués », explique Alexandre Baradez, responsable des analyses marchés chez le courtier IG France. Mais, selon cet expert, une bonne partie de la période de hausse des taux serait déjà derrière nous.

D'ailleurs, un beau rebond en Bourse a été enregistré sur les trois premiers mois de l'année : le CAC 40 a progressé d'environ 10 % depuis le 1er janvier. Reste que 2023 est une année complexe pour les professionnels privilégient aujourd'hui les Etats-Unis, qui devraient rebondir avant l'Europe, et s'intéressent à la Chine, en pleine réouverture post-Covid. « Les secteurs du tourisme et des loisirs devraient d'ailleurs profiter du retour des visiteurs chinois », note l'expert.

**Bon à savoir :** La plupart des contrats d'assurance-vie proposent une option d'investissement progressif permettant de programmer ses achats d'actions pour les mois à venir. Idéal pour éviter d'entrer sur les marchés au plus haut.

*RAISONNEZ À LONG TERME, ET PRIVILÉGIEZ LES TITRES QUI SUBISSENT UNE DÉCOTE IMPORTANTE*

#### **4. La dette privée - Des prêts non cotés en Bourse à explorer**

Les fonds de dette privée séduisent de plus en plus les investisseurs. Ils ont collecté plus de 9 milliards d'euros en 2021, soit 18 % de plus qu'en 2020. Il s'agit de prêts accordés à des entreprises de taille intermédiaire pour financer leur développement. Ces titres de créances non cotés en Bourse offrent des rendements attractifs, mais ils sont risqués car, si la santé d'une entreprise se dégrade trop, elle peut rencontrer des difficultés à rembourser sa dette. Par ailleurs, l'offre est encore rare pour le grand public. La MACSF propose une unité de compte depuis mai 2021.

Plus récemment, la Société générale Assurances a créé un support avec la société de gestion d'actifs Tikehau Capital, réservé aux clients de sa banque privée, mais bientôt accessible au plus grand nombre. Ce produit, SG Tikehau Dette Privée, permet de financer des entreprises françaises et européennes non cotées qui s'engagent à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre.

« C'est le seul support de dette privée à être agréé par l'Autorité des marchés financiers. Il est également celui qui va le plus loin en termes d'investissements responsables », souligne Ingrid Bocris, directrice générale déléguée de Société générale assurances. L'avantage de ces produits conçus pour les contrats d'assurance-vie? La possibilité de récupérer votre épargne en cas de besoin. « La liquidité est garantie par l'assureur, sans pénalité de rachat », précise Ingrid Bocris. La perspective de gain est alléchante : la MACSF vise un taux deux fois supérieur à celui du fonds en euros, de 2 % actuellement; Société générale assurances évoque 5 % de rendement annuel, avant les frais du contrat.

**Bon à savoir :** Étant donné le niveau de risque de ce type de produit, la dette privée ne doit pas représenter plus de 20 ou 30 % de votre portefeuille. A combiner avec un fonds en euros garanti et d'autres unités de compte.

#### **5. Les SCPI - Un produit accessible pour investir dans la pierre**

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) connaissent un succès fou. Ces produits, qui donnent accès à de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces...) ont attiré plus de 10 milliards d'euros l'an dernier, un niveau historique. Ils sont simples,

accessibles avec quelques milliers d'euros, et surtout rentables. Avec un taux de 4,53 % en moyenne en 2022, les SCPI ont décidément tout pour plaire.

Cerise sur le gâteau : les loyers sont indexés sur des indices liés à l'inflation. Mais l'immobilier connaît actuellement des turbulences qui invitent à la prudence. La hausse du coût du crédit limite les capacités des acheteurs, ce qui tend à faire baisser les prix. Les SCPI ne sont pas épargnées. « Les valeurs des parcs immobiliers des SCPI semblent avoir peu reculé en 2022, mais nous pouvons craindre un ajustement plus important fin 2023, le temps que ces valeurs intègrent la réalité de marché », estime Amaury Demarta, président du cabinet Millenium gestion privée. D'un autre côté, la baisse des prix peut permettre aux gérants des SCPI de faire de bonnes affaires. Attention toutefois, « la SCPI étant un produit de long terme, les variations de prix des parts sont à considérer une fois lissées dans le temps, indique Laetitia Bernier, directrice commerciale et marketing de la société de gestion Perial asset management. Chez nous, la durée moyenne de détention est supérieure à vingt ans. » Les jeunes SCPI, en phase d'investissement et au taux élevé, devraient profiter à plein du contexte. Privilégiez les produits labellisés ISR (Investissement socialement responsable) car la qualité énergétique du parc immobilier devient un critère crucial pour sa valorisation à long terme.

De nombreux courtiers en ligne (MeilleuresSCPI, FranceSCPI, Linxea...) permettent d'accéder à une offre vaste de SCPI. Certaines peuvent aussi être souscrites au sein d'un contrat d'assurance-vie.

**Bon à savoir :** Dans la majorité des SCPI, les parts peuvent être achetées à crédit, ce qui permet de se constituer un patrimoine immobilier avec un apport limité. Les dividendes versés par le produit permettront de rembourser une partie des mensualités. Une stratégie pertinente, tant que le taux d'emprunt est inférieur au rendement des SCPI en question.

## **6. Le crowdfunding immobilier - Une opportunité méconnue**

Véritable ovni dans l'univers des placements, le crowdfunding immobilier a rapporté en moyenne 9,4 % l'an dernier, selon le baromètre 2022 réalisé par la société d'audit et conseil Mazars et l'association Financement participatif France. Le mécanisme est le suivant : par l'intermédiaire d'une plateforme Web, vous prêtez des fonds (à partir de 1000 euros) à un promoteur immobilier ou à un marchand de biens afin de l'aider à financer un projet (construction, réhabilitation d'un bien...), en complément de ses fonds propres et de prêts bancaires.

A la vente, sous vingt et un mois en moyenne, cet opérateur vous rend votre épargne avec intérêts. « C'est une durée d'investissement très courte, qui apporte de la visibilité à l'épargnant », souligne Alexandre Toussaint, président de la plateforme Baltis. Mais,

avec la hausse du coût du crédit, le marché immobilier tend à se contracter et les opérations sont plus difficiles à finaliser. Résultat des retards de remboursement sont à craindre, comme en font état les chiffres de l'agrégateur Hello Crowdfunding. Celui-ci recense 13,5 % de projets accusant un retard. « Avec le Covid, toutes nos opérations ont pris entre trois et six mois de plus que prévu, précise Quentin Romet, cofondateur de la plateforme Homunity. Nous pourrions voir le scénario se reproduire si les biens s'écoulaient moins vite, mais ce n'est pas forcément inquiétant, dans la mesure où se loger est un besoin fondamental. » Pour limiter les risques, il faut diversifier au maximum ses investissements sur différents opérateurs, zones géographiques et types de biens.

**Bon à savoir :** Les opérations de crowdfunding immobilier peuvent être effectuées dans le cadre d'un PEA-PME, doté d'une fiscalité avantageuse. En cas de retrait, après cinq ans de détention de ce plan d'épargne dédié aux PME, les gains sont exonérés d'impôt sur le revenu. Toutefois, soyez attentifs aux frais prélevés par la banque.

## **7. L'investissement locatif - Pour rénover de l'ancien**

Ces dernières années, les prix de l'immobilier ont progressé bien plus vite que les loyers, écrasant la rentabilité de l'investissement locatif. La pierre reste néanmoins une bonne réponse à l'inflation grâce à l'indexation, partielle, des loyers. Pour réaliser une opération intéressante, il faut cependant se montrer malin. Commencez par oublier les grandes villes, trop chères. « Il faut cibler de bons emplacements dans des communes de taille moyenne, où les prix au mètre carré sont inférieurs à 3 000 euros, mais qui bénéficient d'un certain dynamisme économique », recommande Manuel Ravier, cofondateur du site Investissement-locatif.com.

Attention aux prix trop alléchants : le marché doit être assez solide pour limiter la vacance entre deux locataires. Autre levier pour augmenter sa rentabilité : effectuer des travaux. Cela permet d'acheter à moindre prix un bien à fort potentiel et de le revendre plus cher. « La rénovation énergétique est le sujet du moment, mais effectuer les bons travaux ne s'improvise pas. Il faut se faire accompagner », conseille Martin Menez, cofondateur de Bevouac, qui propose des services d'investissement locatif clé en main. Enfin, choisissez le bon mode d'exploitation.

« La colocation, le coliving (avec partage de services et espaces communs) ou encore la location de courte durée vont permettre d'améliorer le rendement, à condition de se distinguer par rapport au marché, car l'offre a explosé », indique Manuel Ravier. En outre, la location meublée permet de bénéficier du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), et ainsi de limiter drastiquement son impôt, en déduisant tous les travaux réalisés des loyers perçus. En jouant avec ces différents paramètres, il est

possible de tabler sur un rendement de 7 à 9 %, hors charges de copropriété et taxe foncière.

**Bon à savoir :** Des aides peuvent alléger votre budget travaux, comme MaPrimeRénov', qui finance une rénovation énergétique. Son montant dépend de la localisation du bien, de vos revenus et des équipements choisis.

*CIBLEZ LES VILLES MOYENNES ET DYNAMIQUES*

**Aurélie Fardeau**